

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)

## 截至二零二零年九月三十日止九個月業績公告

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。

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](http://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](http://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

截至二零二零年九月三十日止九個月

- 本集團未經審計的收入下降20.8%，或約130萬新加坡元，由截至二零一九年九月三十日止九個月的約620萬新加坡元降至截至二零二零年九月三十日止九個月的約490萬新加坡元。減少的主要原因是合同已經中止和/或在合同到期之後無續簽導致物業管理費用減少，以及來自投資管理業務分部的較低的股息，並由收購和項目管理業務分部產生的收購費用的增長部分抵消。
- 本集團錄得截至二零二零年九月三十日止九個月淨虧損約860萬新加坡元，去年同期淨虧損約150萬新加坡元。造成進一步虧損主要歸因於截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團對投資管理費應收款項確認約370萬新加坡元的減值準備，對向ZACD (Development4) Ltd. 提供的預付款確認約230萬新加坡元的減值準備，收入減少約130萬新加坡元以及由於一次性企業融資活動，專業費用增加約82.3萬新加坡元。
- 本公司概無亦不建議就截至二零二零年九月三十日止九個月派付股息。
- 於截至二零二零年九月三十日止九個月，基本和攤薄的每股虧損約為0.43新加坡仙（截至二零一九年九月三十日止九個月：虧損0.07新加坡仙）。

## 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」）僅此宣佈截至二零二零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**」），連同二零一九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**

**截至二零二零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)	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)
收入	4	826	1,822	4,916	6,207
其他收入及收益	4	428	197	1,325	620
員工成本		(1,670)	(1,809)	(5,517)	(5,812)
折舊		(47)	(48)	(180)	(148)
使用權資產攤銷		(87)	(127)	(346)	(384)
資本化合同成本攤銷		(26)	(14)	(65)	(18)
金融資產減值損失	5	-	-	(6,030)	-
資本化合同成本的減值損失		-	-	(200)	-
市場營銷開支		(1)	(26)	(9)	(37)
其他開支，淨額		(54)	(496)	(2,448)	(1,894)
利息開支		(4)	(7)	(13)	(25)
<b>除稅前虧損</b>	5	<b>(635)</b>	<b>(508)</b>	<b>(8,567)</b>	<b>(1,491)</b>
所得稅開支	6	-	-	(7)	-
<b>本公司擁有人應佔期內虧損</b>		<b>(635)</b>	<b>(508)</b>	<b>(8,574)</b>	<b>(1,491)</b>
<b>其他全面（虧損）/收入</b>					
<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		17	(181)	(498)	(80)
<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		50	(45)	(16)	(42)
<b>期內其他全面（虧損）/收入</b>		<b>67</b>	<b>(226)</b>	<b>(514)</b>	<b>(122)</b>
<b>本公司擁有人應佔期內全面虧損總額</b>		<b>(568)</b>	<b>(734)</b>	<b>(9,088)</b>	<b>(1,613)</b>
<b>本公司擁有人應佔每股虧損</b>	7				
- 基本（仙）		(0.03)	(0.03)	(0.43)	(0.07)
- 攤薄（仙）		(0.03)	(0.03)	(0.43)	(0.07)

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零二零年九月三十日止九個月

	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 合併儲備 千新加坡元	儲備 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
<b>截至二零二零年九月三十日止九個月</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	-	-	-	-	(8,574)	(8,574)
期內其他全面虧損:						
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	-	(498)	-	-	-	(498)
期內全面虧損總額	-	(498)	(16)	-	(8,574)	(9,088)
於二零二零年九月三十日 (未經審核)	29,866	1,799	(49)	1,491	(4,610)	28,497
<b>截至二零一九年九月三十日止九個月</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	-	-	-	-	(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

## 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。

## 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（「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，該等未經審核簡明綜合財務報表以新加坡元（「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

編製第三季度業績所採用的會計政策與編製截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表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。

## 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。

**(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) 收購及項目管理服務** (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「收購及項目管理」。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與投資顧問服務有關。

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，即是稅前調整後利潤/(虧損)的估量。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。

**地區分佈**

**(a) 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)	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	546	1,362	4,214	5,467
馬來西亞	48	155	265	296
澳大利亞	15	25	56	104
其他國家/司法權區	217	280	381	340
	<b>826</b>	<b>1,822</b>	<b>4,916</b>	<b>6,207</b>

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、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 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	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	
<b>主要地區市場</b>						
新加坡	473	1,048	1,248	1,215	230	4,214
馬來西亞	17	-	-	29	219	265
澳大利亞	-	-	56	-	-	56
其他國家/司法權區	-	-	-	-	381	381
	<b>490</b>	<b>1,048</b>	<b>1,304</b>	<b>1,244</b>	<b>830</b>	<b>4,916</b>
<b>服務時間性</b>						
某一時點	427	545	1,209	-	-	2,181
隨時間推移	63	503	95	1,244	830	2,735
	<b>490</b>	<b>1,048</b>	<b>1,304</b>	<b>1,244</b>	<b>830</b>	<b>4,916</b>

4. 收入、其他收入及收益（续）

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	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	
<b>主要地區市場</b>						
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
<b>服務時間性</b>						
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

#### 4. 收入、其他收入及收益（续）

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
	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)	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)
<b>收入</b>				
投資管理				
— 特殊目的實體投資管理費	21	262	490	1,140
— 基金管理費	163	392	1,048	1,403
收購及項目管理費	18	206	1,304	662
物業管理及租賃管理費	269	836	1,244	2,544
財務顧問費	355	126	830	458
	826	1,822	4,916	6,207
<b>其他收入及收益</b>				
政府補貼*	395	37	1,029	156
利息收入	2	156	14	458
外匯差異淨額	37	-	227	-
其他	(6)	4	55	6
	428	197	1,325	620

\* 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、政府帶薪休假計劃、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。

#### 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)	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)
核數師酬金	21	49	121	146
計入特殊目的實體投資管理費的				
成立股份股息收入	-	(219)	(410)	(952)
外匯差異淨額	(34)	(76)	(224)	(52)
專業費用	(339)	55	1,030	133
貿易應收款項減值損失	-	-	3,677	-
貸款及應收賬款減值損失	-	-	2,353	-

## 6. 所得稅開支

新加坡所得稅已根據截至二零二零年九月三十日止九個月內在新加坡產生的估計應評稅利潤，按17%的稅率計提（截至二零一九年九月三十日止九個月：17%）。於截至二零二零年九月三十日止九個月裏，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（截至二零一九年九月三十日止九個月：無）。

期內，所得稅開支/（抵免）的主要組成部分如下：

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
	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)	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)
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	-

## 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)	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)
<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）	(635)	(508)	(8,574)	(1,491)
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	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000

## 8. 股息

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。

本公司概無亦不建議就截至二零二零年九月三十日止九個月派付股息。

## 管理層討論與分析

下文所載本集團截至二零二零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兩個及澳大利亞兩個房地產項目提供收購及項目管理服務，並持續向六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。本集團目前執行七項企業顧問委託，包括為一個管理資產約一億美元的家族辦公室提供投資顧問服務。

### 財務回顧及業務回顧

本集團錄得截至二零二零年九月三十日止九個月淨虧損約860萬新加坡元，去年同期淨虧損約150萬新加坡元。造成進一步虧損主要歸因於截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團對投資管理費應收款項確認約370萬新加坡元的減值準備，對向ZACD (Development4) Ltd. 提供的預付款確認約230萬新加坡元的減值準備，收入減少約130萬新加坡元以及由於一次性企業融資活動，專業費用增加約82.3萬新加坡元。

### 收入

本集團未經審計的收入下降20.8%，約130萬新加坡元，由截至二零一九年九月三十日止九個月（「前期」）的約620萬新加坡元降至回顧期間的約490萬新加坡元。減少的主要原因是合同已經中止和/或在合同到期之後無續簽導致物業管理費用減少，以及來自投資管理業務分部的較低的股息，並由收購和項目管理業務分部產生的收購費用的增長部分抵消。

下表載列於前期及回顧期間之經營分部資料明細：

截至二零二零年 九月三十日止期間 (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	
分部收益						
外部客戶	490	1,048	1,304	1,244	830	4,916
分部業績	204	(3,879)	382	(156)	(293)	(3,742)
對賬：						
其他收入及收益						1,325
企業及未分配開支						(6,150)
除稅前虧損						(8,567)
截至二零一九年 九月三十日止期間 (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	
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)

**(a) 投資管理服務**

**(i) 特殊目的實體投資管理**

未經審核收入由前期的約110萬新加坡元降至回顧期間的約49.0萬新加坡元，減少約65.0萬新加坡元，約57.0%。有關減少主要由於在回顧期間錄得來自僅兩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。自二零一六年起，本集團已沒有成立投資特殊目的實體，目前正專注於擴大基金結構，這符合本集團當前的業務模式。

*(ii) 基金管理*

未經審核的基金收入由前期約140萬新加坡元降至回顧期間約100萬新加坡元，降幅約35.5萬新加坡元或25.3%。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50.2萬新加坡元的認購費。而在前期，本集團從Landmark Tower基金收取了約56萬新加坡元的成立費，並從ZACD Income Trust收取了約8.1萬新加坡元的認購費。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11.5萬新加坡元，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，導致回顧期間來自澳大利亞淨物業收入的管理費降低。

**(b) 收購及項目管理服務（附註1）**

未經審核的收入從前期的約66.2萬新加坡元增加到回顧期間的約130萬新加坡元，增加約64.2萬新加坡元或97.0%。增長的主要歸因於本集團在回顧期間通過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的收購，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。

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服務**

未經審核的收入從前期的約250萬新加坡元減少到回顧期間的約120萬新加坡元，降幅約130萬新加坡元或51.1%。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。

**(d) 財務顧問服務**

未經審核的收入由前期約45.8萬新加坡元增至回顧期間約83.0萬新加坡元，增幅約37.2萬新加坡元或81.2%。在回顧期間執行了新的企業顧問委託合同，並且目前的顧問委託合同較多，因此在回顧期間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項目線索。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。

**其他收入及收益**

其他收入及收益增加約113.8%，從前期的約62萬新加坡元增至回顧期間的約

130萬新加坡元。該增長的主要是因為在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以及外匯收益，其部分被利息收入降低所抵消，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，來自過渡貸款的利息收入有所減少。

### 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，員工成本總額減少29.5萬新加坡元。

於回顧期間結束時，本集團擁有66名僱員，而前期結束時則有105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，但執行業務擴張計畫時仍持謹慎態度。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。

### 金融資產減值損失

茲提述本公司日期為二零一九年九月二十日的自願公告，日期為二零二零年三月二日的正面盈利預告，日期為二零二零年七月二十三日，二零二零年七月二十四日及二零二零年八月六日的內部消息及業務發展最新情況公告，以及日期為二零二零年七月二十九日及二零二零年十月二十八日的盈利警告，內容有關就澳大利亞酒店組合交易設立一支新基金即ZACD澳大利亞酒店基金及該基金的控股實體ZACD (Development4) Ltd.（本公司的間接全資特殊目的基金實體）（「該等公告」）。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

根據該等公告，本公司和ZACD澳大利亞酒店基金於二零二零年八月六日在澳大利亞新南威爾士州最高法院對信託律師提起的法律訴訟目前正在進行中，該訴訟主要是為了追回ZACD按金和其他附加補償。董事們認為，投資管理費應收款項的可收回性以及本集團向ZACD澳大利亞酒店基金提供的用於支付交易保證金的預付款的可收回性仍不確定。因此，本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月期間對投資管理費應收款項確認約370萬新加坡元的減值準備以及對本集團向ZACD (Development4) Ltd.提供的預付款確認約230萬新加坡元的減值準備（統稱為「減值損失」）保持不變。

### 其他開支，淨額

其他開支，淨額增加約29.2%，從前期約190萬新加坡元增至回顧期間約240萬新加坡元。該增長主要歸因於專業費用增加約82.3萬新加坡元，專業費用增加的主要是由於截至二零二零年六月三十日止六個月期間進行的一次性企業融資活動，而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。

## 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。回顧期間內，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萬 860 萬新加坡元，而前期虧損約 150 萬新加坡元。

如果不包括減值損失、資本化合同成本的一次性減損損失及一次性企業融資活動（統稱「**一次性活動**」），本集團於本回顧期間的虧損約為 140 萬新加坡元，而前期虧損約為 150 萬新加坡元，即虧損減少約 10.0 萬新加坡元或 6.7%。

	截至九月三十日止九個月	
	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)
期內虧損	(8,574)	(1,491)
減值損失	6,030	-
資本化合同成本減值損失	200	-
一次性企業融資活動	953	-
除一次性活動前虧損	(1,391)	(1,491)

## 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 (Mandai) 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。

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 (「**先前信貸協議**」)。BBW6 Fund 由擔任其基金經理之 ZACD Capital Pte. Ltd. 管理。

繼建設局於二零二零年三月二十三日根據法例第 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，發展特殊目的實體已獲貸款人就 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 (「**重新籌集資金信貸協議**」)。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) 發展特殊目的實體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。

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。

### 股息

本公司概無亦不建議就回顧期間派付股息。

### 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（「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。於二零二零年九月三十日，並無根據購股權計劃發行任何購股權。

### **有關澳大利亞酒店組合之業務發展最新情況**

關於本公司就 ZACD 澳大利亞酒店基金的公告，本公司和 ZACD 澳大利亞酒店基金目前正與律師合作，就 ZACD 按金和所有其他損失向信託律師和 iProsperity Group 索賠。本公司會根據創業板上市規則的規定在適當時候作出進一步公告。

### **有關待定的美國酒店基金之業務發展最新情況**

在澳大利亞酒店組合交易之後，本集團正在建立一個獨立的投資基金（「ZACD US Fund」），投資 1,000 萬美元於 iProsperity Group 主導的美國酒店收購。本次收購的 1,000 萬美元按金由 ZACD US Fund 提供，作為對 iProsperity Group 的過橋貸款，以履行其收購保證金的支付義務。如果收購未能完成，iProsperity Group 將退還這筆按金。這 1,000 萬美元的按金支付是由一名錨定投資者通過過橋貸款向 ZACD US Fund 提供的，作為他對 ZACD US Fund 的早期承諾，以及當 ZACD US Fund 成立時，其中 500 萬美元將被轉換成 ZACD US Fund 的股權，另外 500 萬美元將由 ZACD US Fund 償還給錨定投資者。本公司目前正與律師合作，尋求針對 iProsperity Group 及其管理人的各種追償行動，以追回這筆按金。

### **業務前景**

自 2019 冠狀病毒病（COVID-19）疫情爆發以來，新加坡政府已採取突發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**」）。阻斷措施期間已於二零二零年六月一日結束，新加坡政府採取進一步措施，採取三階段措施，以安全恢復活動。

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。儘管 2019 冠狀病毒病疫情的影響程度取決於疫情的持續時間和政府在新加坡及全球其他國家採取的後續措施，本集團將繼續觀察 2019 冠狀病毒病疫情爆發情況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。

新加坡的私人住宅物業銷售保持回暖，二零二零年第三季度新推出的項目總體表現良好。LT 基金收購的地標性重建項目將於二零二零年第四季度推出，鑑於其中心位置和具有競爭力的定價，預計會引起市場的強烈興趣。

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，尤其是珀斯的酒店資產，繼續遭受業務中斷。我們希望二零二一年，隨著澳洲和全球經濟的逐步重新開放，酒店資產的業績將有所改善。

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。

物業管理業務分部未達到預期的規模經濟效益，因此一直在蒙受損失。管理层正在探討這一業務分部的各種戰略及重組方案，並可能在今年第四季度根據該業務分部的持續表現制定進一步的重組計劃。

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項目線索。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，董事們決議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九月三十日的所得款項使用詳情：

	淨所得款項 的原始分配	重新分配用 途的淨所得 款項	修訂的淨所 得款項使用	截至二零二零 年九月三十的 使用金額
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	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 <sup>(附註1)</sup>	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%)
	<b>21,600</b>	<b>-</b>	<b>21,600</b>	<b>21,600</b> (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

於截至二零二零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。審核委員會與本集團高級管理層已審閱本集團的第三季度業績。

## 於聯交所及本公司網站刊登中期報告

截至二零二零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](http://www.zacdgroup.com))及聯交所指定網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))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，二零二零年十一月四日

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。