

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*

(於新加坡共和國註冊成立的有限公司)

(股份代號: 8313)

截至二零二零年十二月三十一日止年度業績公告

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

年度財務摘要

截至二零二零年十二月三十一日止年度

- 本集團二零二零年收入較去年下降約960萬新加坡元或64.3%，由二零一九年約1,490萬新加坡元降至二零二零年約530萬新加坡元。收入減少的主要歸因於較低的來自投資特殊目的實體的股息及導致投資管理業務分部收入減少，致物業管理費用收入減少，以及來自家族辦公室的投資顧問費收入已在二零一九年收到導致財務顧問業務分部收入減少，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。
- 員工成本總額從二零一九年約770萬新加坡元降至二零二零年約680萬新加坡元，降幅約94.1萬新加坡元或12.2%。截至二零二零年十二月三十一日，本集團擁有50名僱員，去年則為98名僱員。
- 其他開支，淨額由二零一九年約260萬新加坡元增至二零二零年約300萬新加坡元，增幅約48.8萬新加坡元或19.1%。該增長主要歸因於專業費用增加約90.7萬新加坡元，其增加主要是由於集團進行的一次性企業融資活動，部分被由於物業管理合同的數量減少導致物業維修和保養外包費用減少約39.2萬新加坡元所抵消。
- 二零二零年所得稅抵免主要是由於往年所得稅費用的超額撥備和遞延所得稅資產的轉回，部分被資本化合同成本導致的遞延所得稅負債的增加所抵消。
- 本集團報告二零二零年淨虧損約2,030萬新加坡元，去年同期淨利潤約460萬新加坡元，同比顯著下滑約2,490萬新加坡元或538.4%。下降主要歸因於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澳大利亞酒店基金提供的預付款確認約1,230萬新加坡元的減值準備，收入下跌約960萬新加坡元，以及集團進行一次性企業融資活動的費用約95.3萬新加坡元，部分被員工成本下降約94.1萬新加坡元，物業維修及保養外包費用減少約39.2萬新加坡元，以及所得稅費用減少約43.9萬新加坡元所抵消。
- 二零二零年基本和攤薄的每股虧損約為1.01新加坡仙。

年度業績

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」）刊發的年度業績公告。

本公司董事會（「**董事會**」）僅此宣佈截至二零二零年十二月三十一日止財政年度本集團經審核綜合財務業績（「**年度業績**」），連同二零一九年同期比較數字如下：

綜合損益及全面收益表
截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	本集團	
		二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
收入	4	5,325	14,919
其他收入及收益	4	1,377	1,183
員工成本		(6,779)	(7,720)
折舊		(225)	(189)
使用權資產攤銷		(433)	(513)
資本化合同成本攤銷		(93)	(59)
金融資產減值損失	5	(16,204)	-
資本化合同成本的減值損失	10	(200)	-
市場營銷開支		(14)	(37)
其他開支，淨額		(3,047)	(2,559)
利息開支		(37)	(31)
除稅前（虧損）/溢利	6	(20,330)	4,994
所得稅抵免/（開支）	7	67	(372)
本公司擁有人應佔年內（虧損）/溢利		(20,263)	4,622
其他全面（虧損）/收入			
<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動		(828)	(1,127)
<u>其後可能重新分類至損益之項目：</u>			
換算海外業務產生的匯兌差額		97	1
年內其他全面虧損		(731)	(1,126)
本公司擁有人應佔年內全面（虧損）/收入總額		(20,994)	3,496
本公司擁有人應佔每股（虧損）/盈利			
- 基本（仙）	8	(1.01)	0.23
- 攤薄（仙）	8	(1.01)	0.23

綜合財務狀況表
截至二零二零年十二月三十一日

	附註	本集團	
		二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
非流動資產			
物業、廠房及設備		236	435
使用權資產		117	547
股本證券投資		1,469	2,297
預付款項、按金及其他應收款項		281	304
遞延稅項資產		-	12
非流動資產總額		2,103	3,595
流動資產			
貿易應收款項	9	4,940	10,675
應收最終控股公司款項		5	1
應收關聯方款項（非貿易）		1,177	6,899
預付款項、按金及其他應收款項		436	438
資本化合同成本	10	275	415
貸款及相關應收款項	11	-	-
現金及現金等價物		12,664	18,342
流動資產總額		19,497	36,770
流動負債			
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用	12	1,429	1,681
應付最終控股公司款項		1	1
應付關聯方款項（非貿易）		349	276
租賃負債		121	436
銀行貸款	13	255	-
應付所得稅		-	172
流動負債總額		2,155	2,566
流動資產淨值		17,342	34,204
非流動負債			
其他應付款項		39	93
租賃負債		-	121
銀行貸款	13	2,750	-
遞延稅項負債		65	-
非流動負債總額		2,854	214
資產淨值		16,591	37,585

綜合財務狀況表（續）
截至二零二零年十二月三十一日

	附註	本集團	
		二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
權益			
股本	14	29,866	29,866
儲備		(13,275)	7,719
權益總額		<u>16,591</u>	<u>37,585</u>

綜合財務信息附註
截至二零二零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。於財政年度，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

該等綜合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。

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

所採用的會計政策與上一財政年度的會計政策一致。本集團已採用所有自二零二零年一月一日起之財政年度生效之新準則和修訂的準則。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。

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。

(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 (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及投資顧問服務有關。

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。

地區分佈

(a) 來自外部客戶之收入

	本集團	
	二零二零年	二零一九年
	千新加坡元	千新加坡元
新加坡	4,638	9,664
馬來西亞	274	306
澳大利亞	75	3,152
英属维尔京岛	272	1,496
印尼	-	5
其他國家/司法權區	66	296
	5,325	14,919

上述收入資料乃根據客戶所在地編制。

(b) 非流動資產

	本集團	
	二零二零年	二零一九年
	千新加坡元	千新加坡元
新加坡	271	750
其他國家/司法權區	82	232
	353	982

上述非流動資產乃根據資產所在地編制，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、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 十二月三十一日止年度	投資管理		收購及項目管 理	物業管理及 租賃管理	財務顧問	總收益
	特殊目的實體 投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元				
主要地理市場						
新加坡	563	1,205	1,248	1,395	227	4,638
馬來西亞	17	-	-	39	218	274
澳大利亞	-	-	75	-	-	75
英属维尔京岛	-	-	-	-	272	272
其他國家/司法權區	-	-	-	-	66	66
	580	1,205	1,323	1,434	783	5,325
服務時間性						
某一時點	496	587	1,209	-	-	2,292
隨時間推移	84	618	114	1,434	783	3,033
	580	1,205	1,323	1,434	783	5,325

截至二零一九年 十二月三十一日止年度	投資管理					
	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	總收益 千新加坡元
主要地理市場						
新加坡	3,170	1,964	838	3,243	449	9,664
馬來西亞	153	114	-	39	-	306
澳大利亞	-	3,008	144	-	-	3,152
英属维尔京岛	-	-	-	-	1,496	1,496
印尼	2	3	-	-	-	5
其他國家/司法權區	3	5	-	-	288	296
	3,328	5,094	982	3,282	2,233	14,919
服務時間性						
某一時點	3,281	4,345	116	-	-	7,742
隨時間推移	47	749	866	3,282	2,233	7,177
	3,328	5,094	982	3,282	2,233	14,919

	本集團	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
收入		
投資管理		
— 特殊目的實體投資管理費	580	3,328
— 基金管理費	1,205	5,094
收購及項目管理服務費	1,323	982
物業管理及租賃管理費	1,434	3,282
財務顧問費	783	2,233
	5,325	14,919
其他收入及收益		
利息收入	25	563
政府補貼*	1,251	164
外匯差異，淨額	77	111
轉撥未動用稅務虧損所得收入	-	325
其他	24	20
	1,377	1,183

* 政府補貼乃本公司及若干附屬公司收到的/應收的政府補助金，與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相關。該等政府補助概無附帶任何未實現的條件或或然事項。

5. 金融資產減值損失

	本集團	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
有關 ZACD 澳大利亞酒店基金的減值（附註（a））：		
貿易應收款項（附註 9）	3,677	-
貸款及相關應收款項（附註 11）	12,337	-
	16,014	-
有關物業管理及項目管理的減值（附註（b））：		
貿易應收款項（附註 9）	190	-
年度減值損失總額	16,204	-

(a) 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，二零二零年十月二十八日及二零二一年二月一日的盈利警告，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3,677,000新加坡元的減值準備以及對本集團向ZACD澳大利亞酒店基金提供的部分過渡性預付款確認約2,353,000新加坡元的減值準備，本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度進一步確認對剩餘的過渡性預付款確認約9,984,000的減值準備，因此截至二零二零年十二月三十一日止年度對過渡性預付款確認的減值準備總額約為12,337,000以及對本集團的管理費應收款項確認的減值準備總額約為3,677,000新加坡元。

- (b) 上述結餘包括因向幾個業主提供住宅及工業物業的物業管理服務和向住宅物業開發商提供項目管理服務而產生的貿易應收款項引起的。雖然收回這些債務的努力仍在進行中，但管理層已將這些債務評估為呆賬，因此對這些貿易應收款項確認了減值準備。

6. 除稅前（虧損）/溢利

本集團除稅前（虧損）/溢利乃於扣除/（計入）下列各項後達至：

	本集團	
	二零二零年	二零一九年
	千新加坡元	千新加坡元
核數師酬金	161	160
專業費用	1,067	160
介紹費	316	2
差旅費及應酬費	194	357
維修和保養服務費	163	555
保險費	154	137
IT服務費	152	181
董事費	92	89
根據經營租賃之最低租金支付 （計入其他開支，淨額）	55	33
計入特殊目的實體投資管理費 的成立股份股息收入	(479)	(3,077)

7. 所得稅抵免/（開支）

新加坡所得稅已根據二零二零年在新加坡產生的估計應評稅利潤，按17%的稅率計提（二零一九：17%）。於截至二零一九年十二月三十一日止年度和二零二零年十二月三十一日止年度，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。

年內，所得稅抵免/（開支）的主要組成部分如下：

	本集團	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
流動：		
- 本年撥備	-	(150)
- 過往年度超額撥備	144	-
遞延稅項		
- 暫時性差異的產生及轉回	(77)	(222)
年內稅項抵免/（開支）總額	<u>67</u>	<u>(372)</u>

8. 本公司擁有人應佔每股（虧損）/盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄（虧損）/盈利乃根據下列數據計算：

	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
（虧損）/盈利		
計算每股基本及攤薄（虧損）/盈利時所用之 （虧損）/盈利（本公司擁有人應佔年內 （虧損）/盈利）	(20,263)	4,622
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	<u>2,000,000,000</u>	<u>2,000,000,000</u>

9. 貿易應收款項

	本集團	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
貿易應收款項	8,807	10,675
減：減值準備（附註5）	(3,867)	-
	<u>4,940</u>	<u>10,675</u>

貿易應收款項減值準備的年內變動如下：

	本集團 千新加坡元
截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	-
減值準備（附註5）	3,867
截至二零二零年十二月三十一日	<u>3,867</u>

該減值準備是對於ZACD澳大利亞酒店基金相關的基金管理費應收款項計提的（附註5）。根據本公司在附註5所述的公告，管理層已將這些應收款項評估為呆賬，並據此計提了全額為3,677,000新加坡元的應收款減值準備。

本公司亦對物業管理費的應收款項計提了金額為190,000新加坡元的減值準備（附註5）。

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。

除尚未開具發票的應收款項及應收股息外，基於發票日期於各年度末的貿易應收款項（扣除減值準備）的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
一個月以內	1,065	7,241
一至兩個月	78	215
兩至三個月	99	141
超過三個月	3,629	952
	<u>4,871</u>	<u>8,549</u>

既無個別亦無共同被視為已減值的貿易應收款項（扣除減值準備）的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
應收股息	69	2,126
既未逾期無減值	1,065	7,241
逾期一個月以內	78	215
逾期一至三個月	3,728	1,093
	<u>4,940</u>	<u>10,675</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。

10. 資本化合同成本

	本集團	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
資本化獲得合同的增量成本 – 支付給代理的傭金成本		
報告期初	415	-
增加	153	474
減值損失	(200)	-
攤銷	(93)	(59)
報告期末	275	415

該減值損失與ZACD澳大利亞酒店基金以前發生的佣金費用有關。根據本公司發佈的最新情況公告（附註11），管理層已全額減記未攤銷之佣金費用。

11. 貸款及相關應收款項

	本集團	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
流動		
給予下列機構之過橋貸款融資：		
ZACD (Development4) Ltd.	12,128	-
給予下列機構之預付款：		
ZACD (Development4) Ltd.	209	-
減：減值準備（附註5）	(12,337)	-
	-	-

下面列出的是貸款及相關應收款項減值準備的變動情況：

	本集團 千新加坡元
截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	-
減值準備（附註5）	12,337
截至二零二零年十二月三十一日	12,337

給予ZACD (Development4) Ltd. 之過渡貸款信貸

於二零二零年三月一日，本公司與ZACD (Development4) Ltd. (「**借款人**」) 訂立15,000,000新加坡元之過渡貸款協議(「**該信貸**」)。借款人是封閉式房地產私募基金ZACD澳大利亞酒店基金(ZACD Australia Hospitality fund)的控股實體，該基金與一家獨立方共同收購澳大利亞的至多23家酒店(「**澳大利亞酒店組合**」)。本公司將以間接持有借款人(即基金的公司實體)名義股本之方式成為基金發起人。該基金將由ZACD Capital Pte. Ltd. 管理。

本公司同意向借款人提供該信貸，以幫助其彌補收購澳大利亞酒店組合及其相關或附屬事宜的支付差額。

該信貸的期限為自實際提取日起的六(6)個月並持續到二零二零年九月三十日，或延長期限直到訂約方書面互相同意之日期，如果延長，未償還貸款須按年利率百分之六(6%)或訂約方考慮類似信貸安排之當時市場利率後書面協定之其他利率計息。

截至二零二零年十二月三十一日，借款人已提取該信貸中的12,337,000新加坡元。

根據本公司若干的內部消息及業務發展最新情況公告(附註5)，本集團已於截至二零二零年十二月三十一日止年度對該借款人的貸款確認約12,337,000新加坡元的減值準備。

12. 貿易應付款項、其他應付款項及應計費用

	本集團	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
貿易應付款項	-	79
其他應付款項	103	261
應計費用	1,261	1,175
遞延收入	104	259
	<hr/>	<hr/>
	1,468	1,774
減： 分類作流動負債之款項	(1,429)	(1,681)
	<hr/>	<hr/>
分類作非流動負債之款項	39	93
	<hr/>	<hr/>

按發票日期計算，本集團於二零一九年及二零二零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	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
一個月內	-	40
超過兩個月	-	39
	-	79

本集團截至二零二零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) 的款項為零新加坡元 (二零一九年: 79,000新加坡元)。

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。截至二零二零年十二月三十一日，預收投資管理費用為零新加坡元 (二零一九年: 34,000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。

包括在流動和非流動貿易應付款項，其他應付款項和應計款項是與汽車和複印機融資租賃有關的分期購買應付款，金額分別為19,000新加坡元和39,000新加坡元 (二零一九年: 23,000新加坡元和59,000新加坡元)。

13. 銀行貸款

	本集團	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
流動		
銀行貸款之應付利息	5	-
臨時過渡性貸款	250	-
	255	-
非流動		
臨時過渡性貸款	2,750	-
銀行貸款總額	3,005	-

臨時過渡性貸款（「**臨時過渡性貸款**」）

這與在二零二零年宣佈的團結預算中的企業融資計劃（「**企業融資計劃**」）下的五年期臨時過渡性貸款有關。企業融資計劃旨在協助中小企業解決營運資金的需要。

利率固定為每年3.0%或其他可能由新加坡企業發展局根據企業融資計劃批准的利率。

該臨時過渡性貸款按60個月分期還款，利率按以上所列及已撥款的貸款總額計算。由首次提款日期起計一個月的首十二個月分期付款，只收取利息。其後，每月分期付款（包括本金及利息）須由最後一筆每月利息的到期日起計一個月開始。每月分期付款的金額，是根據到期借款剩餘期限內未付的到期借款金額，按適用利率計算。

14. 股本

	本集團	
	二零二零年	二零一九年
	千新加坡元	千新加坡元
已發行及繳足股本：		
截至二零二零年十二月三十一日為 2,000,000,000 股普通股 （二零一九年：2,000,000,000 股）	29,866	29,866

本集團於二零一九年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間的發行股本無變動。

15. 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新加坡仙，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十二月三十一日止財政年度派付末期股息。

16. 承擔

截至本財政年度末，本集團並無其他重大承擔。

17. 財務擔保

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，現有擔保已獲解除及撤除。

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。

18. 或然負債

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，二零二零年十月二十八日及二零二一年二月一日的盈利警告，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」)。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為了追回 ZACD 按金和其他附加補償法律訴訟目前正在進行中。

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。

此外，外聘律師在研究了上述案件及其相關文件的情況後認為，沒有證據表明本集團或本公司及其所涉附屬公司的任何管理人員存在任何疏忽、欺詐或不誠實行為。因此，本集團截至二零二零年十二月三十一日的財務報表未就該或有負債撥備。截至二零二零年十二月三十一日，針對信託律師和 iProsperity Group 的法律行動產生的法律費用為 523,000 新加坡元，其中 509,000 新加坡元目前反映為可向 ZACD 澳大利亞酒店基金收回的資產，而 14,000 新加坡元記入損益。

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。

管理層討論與分析

下文所載本集團截至二零二零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二零二零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) 流動資金及資本資源；
- (4) 業務前景；及
- (5) 所得款項用途

總覽

本集團在超過27個位於新加坡、馬來西亞、印尼及澳大利亞的房地產項目及資產管理共計28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房地產項目提供收購及項目管理服務，以及向一名馬來西亞業主提供租賃管理服務。本集團目前執行十項企業顧問委託，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

本集團報告二零二零年淨虧損約2,030萬新加坡元，去年同期淨利潤約460萬新加坡元，同比顯著下滑約2,490萬新加坡元或538.4%。下降主要歸因於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澳大利亞酒店基金提供的預付款確認約1,230萬新加坡元的減值準備，收入下跌約960萬新加坡元，以及集團進行的一次性企業融資活動費用約95.3萬新加坡元，部分被員工成本下降約94.1萬新加坡元，物業維修及保養外包費用減少約39.2萬新加坡元，以及所得稅費用減少約43.9萬新加坡元所抵消。

收入

本集團二零二零年收入較去年下降64.3%，約960萬新加坡元，由二零一九年約1,490萬新加坡元降至二零二零年約530萬新加坡元。收入減少的主要歸因於較低的來自投資特殊目的實體的股息及沒有來自基金結構的收購費用收入導致投資管理業務分部收入減少，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收入減少，以及來自家族辦公室的投資顧問費收入已在二零一九年收到導致財務顧問業務分部收入減少，部分被收購和項目管理業務分部產生的收購費用的增長抵消。

下表載列出截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零一九年十二月三十一日止年度之經營分部資料明細：

		投資管理					
截至二零二零年 十二月三十一日 止年度		特殊目的實 體投資管理	基金管理	收購及 項目管理	物業管理及 租賃管理	財務顧問	總計
		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
分部收益							
外部客戶		580	1,205	1,323	1,434	783	5,325
分部業績		178	(4,018)	23	(155)	(651)	(4,623)
<i>對賬：</i>							
其他收入及收益							1,377
企業及未分配開支							(17,084)
除稅前虧損							(20,330)

		投資管理					
截至二零一九年 十二月三十一日 止年度		特殊目的實 體投資管理	基金管理	收購及 項目管理	物業管理及 租賃管理	財務顧問	總計
		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
分部收益							
外部客戶		3,328	5,094	982	3,282	2,233	14,919
分部業績		2,361	4,058	557	(177)	849	7,648
<i>對賬：</i>							
其他收入及收益							1,183
企業及未分配開支							(3,837)
除稅前溢利							4,994

(a) 投資管理服務

(i) 特殊目的實體投資管理

收入由二零一九年約330萬新加坡元減少至二零二零年約58.0萬新加坡元，降幅約270萬新加坡元或82.6%。來自特殊目的實體投資管理服務的收入減少主要是由於在二零二零年錄得來自四個投資特殊目的實體之股息，而二零一九年則錄得11個投資特殊目的實體。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

收入由二零一九年約510萬新加坡元降至二零二零年約120萬新加坡元，降幅約390萬新加坡元或76.3%。於二零二零年，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52.9萬新加坡元的認購費及管理費約11.9萬新加坡元。而於二零一九年，本集團從Landmark Tower基金收取了約56.0萬新加坡元的成立費，並從ZACD Income Trust收取了約8.1萬新加坡元的認購費。與二零一九年相比，本集團在二零二零年從ZACD Income Trust獲得的管理費減少約14.8萬新加坡元，主要是二零一九在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，以及二零二零年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，導致二零二零年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

收入從二零一九年的約98.2萬新加坡元增加到二零二零年的約130萬新加坡元，增幅約34.1萬新加坡元或34.7%。增長的主要歸因於本集團在二零二零年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。

(c) 物業管理及租賃管理服務

收入從二零一九年的約330萬新加坡元降至二零二零年的約140萬新加坡元，降幅約180萬新加坡元或56.3%。茲提述日期為二零二零年十二月二十八日的自願公告，自二零一八年以來，物業管理及租賃管理業務的盈利能力於過去幾年有所縮水，很大程度上是由本公司管理的（主要包括住宅物業及工業物業）物業數目因管理合約已經中止及 / 或於合約期限結束時未續簽而有所減少所致。除員工成本外，此業務分部所產生的主要開支包括管理物業的行政成本。由於此業務分部主要管理住宅及工業物業，但未能達到理想規模效益，而一直引致虧損。董事會認為開展住宅及工業項目不再具有商業吸引力，並相信將此業務分部的管理內容由住宅及工業物業改為政府及國際項目以增加本集團收入的戰略舉措符合本公司及其股東之整體最佳利益。為了將更多資源及管理精力分配給政府及國際項目所需人力，董事會決定將物業管理和租賃管理業務與 ZACD International Pte. Ltd. 重新整合。因此，二零二零年十二月前，ZACD POSH Pte. Ltd. 為住宅及工業物業訂立的現有物業管理合約將於合約期限結束時終止或轉予獨立第三方代管人，而就馬來西亞一處宿舍而唯一提供的租賃管理服務將交由 ZACD International Pte. Ltd. 接管。

(d) 財務顧問服務

收入由二零一九年約220萬新加坡元降至二零二零年約78.3萬新加坡元，降幅約140萬新加坡元或64.9%。下降主要是由於二零一九年本集團被委託提供投資顧問服務時，從家族辦公室獲得的投資顧問費，而二零二零年沒有新的投資顧問服務委託。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零一九年約120萬新加坡元增至二零二零年約140萬新加坡元，增幅約19.4萬新加坡元或約16.4%。該增長主要是因為在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。員工成本總額由二零一九年約770萬新加坡元降至二零二零年約680萬新加坡元，降幅約94.1萬新加坡元或12.2%。

截至二零二零年十二月三十一日，本集團擁有50名僱員，而截至二零一九年十二月三十一日則有98名僱員。雖然由於物業管理合同終止，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，二零二零年十月二十八日及二零二一年二月一日的盈利警告，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3,677,000新加坡元的減值準備以及對本集團向ZACD澳大利亞酒店基金提供的部分過渡性預付款確認約2,353,000新加坡元的減值準備，本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度進一步確認對剩餘的過渡性預付款確認約9,984,000的減值準備，因此截至二零二零年十二月三十一日止年度對過渡性預付款確認的減值準備總額約為12,337,000以及對本集團的管理費應收款項確認的減值準備總額約為3,677,000新加坡元。

本集團還確認了約19.0萬新加坡元的減值準備，這些減值準備是由向幾個住宅及工業物業的業主提供物業管理服務和向住宅物業開發商提供項目管理服務而產生的應收款項引起的。雖然收回這些債務的努力仍在進行中，但管理層已將這些債務評估為呆賬，因此對這些貿易應收款項確認了減值準備。

其他開支，淨額

其他開支，淨額由二零一九年約260萬新加坡元增至二零二零年約300萬新加坡元，增幅約48.8萬新加坡元或19.1%。該增長主要歸因於專業費用增加約90.7萬新加坡元，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，部分被由於物業管理合同的數量減少導致物業維修和保養外包費用減少約39.2萬新加坡元所抵消。

所得稅抵免/（開支）

二零二零年所得稅抵免主要是由於往年所得稅費用的超額撥備和遞延所得稅資產的轉回，部分被資本化合同成本導致的遞延所得稅負債的增加所抵消。新加坡所得稅已根據本年度在新加坡產生的估計應評稅利潤，按17%的稅率計提。於截至二零一九年十二月三十一日止年度和截至二零二零年十二月三十一日止年度，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。

本公司擁有人應佔年內（虧損）/溢利

因著前述，我們錄得二零二零年的本集團擁有人應佔年內虧損約2,030萬新加坡元，較二零一九年約460萬新加坡元溢利下降約2,490萬新加坡元或538.4%。

如果不包括金融資產減值損失、資本化合同成本的減值損失及一次性企業融資活動（統稱「一次性活動」），本集團於本年度的虧損約為290萬新加坡元，而去年溢利約為460萬新加坡元，下降約750萬新加坡元或162.9%。

	本集團	
	二零二零年 千新加坡元	二零一九年 千新加坡元
年內（虧損）/溢利	(20,263)	4,622
金融資產減值損失	16,204	-
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）/溢利	(2,906)	4,622

由於世界各地都實施了旅行限制和封鎖，本集團也不可避免地受到了2019冠狀病毒病大流行的影響。然而，這一次性事件帶來的財務影響無法可靠估計。

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以確保集團能夠實現其業務目標和戰略，並於整個財政年度維持穩健的流動資金狀況。

逾期但未減值的貿易應收款項涉及大量與本集團有可觀業務經營、長期業務關係及/或良好業績記錄的客戶。集團管理層定期評審貿易應收款項的可收回金額，通過進行持續的信貸評估、監測及時收回和制定收回程序包括在個案基礎上評估風險水平，考慮了與各客戶的關係、支付歷史、財務狀況和總體經濟環境；並設計適當的後續行動，例如打電話、發出繳款通知書和啓動法律程序或行動。如有必要，管理層將評估並對不可收回的金額作出足夠的減值損失。

銀行借款

截至二零二零年十二月三十一日，本集團的銀行貸款總額為 300 萬新加坡元(二零一九年十二月三十一日:零)。該銀行貸款為在二零二零年宣佈的團結預算中的企業融資計劃（「**企業融資計劃**」）下的五年期臨時過渡性貸款。企業融資計劃旨在協助中小企業解決營運資金的需要。截至二零二零年十二月三十一日，根據本集團銀行借款總額除以總股本計算的本集團資產負債比率約為 0.2:1。

現金及現金等價物

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日，現金及現金等價物分別為約 1,270 萬新加坡元及約 1,830 萬新加坡元，並存放於新加坡及香港的主要銀行內。下降主要歸因於向 ZACD (Development4) Ltd. 支付過渡性預付款約 1,230 萬新加坡元，部分被關聯公司償還的約 570 萬新加坡元和銀行貸款 300 萬新加坡元抵消。現金結餘以新加坡元、港元及澳元列值。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

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日，貿易應收款項總額分別為約 490 萬新加坡元及約 1,070 萬新加坡元。有關金額包括截至二零二零年十二月三十一日的貿易應收款項約 490 萬新加坡元及應收股息約 6.9 萬新加坡元，而二零一九年分別為約 860 萬新加坡元及約 210 萬新加坡元。

貿易應收款項由截至二零一九年十二月三十一日的約 860 萬新加坡元降至截至二零二零年十二月三十一日的約 490 萬新加坡元，主要是由於基金管理服務、物業管理服務和財務顧問服務的收入下降以及本集團對投資管理費應收款項確認約 3,677,000 新加坡元的減值準備及對物業管理及項目管理應收款項確認約 19.0 萬新加坡元所致。

流動資產淨值

本集團的流動資產淨值由二零一九年十二月三十一日約為 3,420 萬新加坡元減少至二零二零年十二月三十一日約 1,730 萬新加坡元。該減少主要是因為現金及現金等價物減少約 560 萬新加坡元，貿易應收款項減少約 570 萬新加坡元，應收關聯方款項減少約 570 萬新加坡元及銀行貸款增加約 25.5 萬新加坡元。這部分被貿易應付款項、其他應付款及應計費用減少約 25.2 萬新加坡元及租賃負債減少約 31.5 萬新加坡元抵消。本集團的流動比率（按流動資產除以流動負債計算）由截至二零一九年十二月三十一日之 14.3 倍降至截至二零二零年十二月三十一日之 9.0 倍。

流動負債

流動負債包括貿易應付款項、其他應付款項、應計費用、租賃負債、銀行貸款、銀行貸款應付利息、應付所得稅及應付最終控股公司及關聯方款項。本集團截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日之流動負債總額分別為約 220 萬新加坡元及約 260 萬新加坡元。流動負債減少主要歸因於貿易和其他應付款項、租賃負債和應付所得稅的減少，部分被銀行貸款及應付關聯方款項的增加所抵消。

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。截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，股本證券投資分別為約 150 萬新加坡元及約 230 萬新加坡元。公平值乃根據本集團預期可收取的未來股息分派情況來確定，是基於投資特殊目的實體的預計可分派溢利、房地產發展項目的當前階段及其銷售進度以及貼現率。二零二零年的公平值較二零一九年減少，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。

資產抵押

截至二零二零年十二月三十一日，本集團沒有任何資產抵押。

財務擔保

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, 現有擔保已獲解除及撤除。

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。

或然負債

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, 二零二零年十月二十八日及二零二一年二月一日的盈利警告, 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**」)。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為了追回 ZACD 按金和其他附加補償法律訴訟目前正在進行中。

在澳大利亞酒店組合交易之後, 本集團在二零二零年一月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。

此外，外聘律師在研究了上述案件及其相關文件的情況後認為，沒有證據表明本集團或本公司及其所涉附屬公司的任何管理人員存在任何疏忽、欺詐或不誠實行為。因此，本集團截至二零二零年十二月三十一日的財務報表未就該或有負債撥備。截至二零二零年十二月三十一日，針對信託律師和 iProsperity Group 的法律行動產生的法律費用為 523,000 新加坡元，其中 509,000 新加坡元目前反映為可向 ZACD 澳大利亞酒店基金收回的資產，而 14,000 新加坡元記入損益。

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

截至財政年度末，本集團並無重大承擔。

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十二月三十一日止財政年度派付股息。

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。截至二零二零年十二月三十一日，並無根據購股權計劃發行任何購股權。

報告期後事項

除本公告在其他地方披露外，在二零二零年十二月三十一日之後直至本公告之日無發生對本集團經營和財務業績有重大影響的重大事件。

業務前景

自二零二零年初爆發 2019 冠狀病毒病（COVID-19）疫情以來，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，惟為滿足新加坡人口日常生活需求所必需的場所除外。二零二零年上半年後，新加坡政府分三個階段逐步安全恢復各類活動。回顧年度內，因疫情而實施的該等措施連同全球旅行禁令及限制不可避免地導致本集團正常營運中斷，本集團的業績及業務擴張計劃遭受不同程度的影響。

儘管 2019 冠狀病毒疫苗研發及部署取得進展，限制措施預期將有所放鬆，進而會帶來全球經濟復甦，但本集團對其於二零二一年的經營前景仍抱持審慎樂觀態度。本集團將繼續大幅加強其成本控制措施，以減輕疫情長期化帶來的不利影響。儘管 2019 冠狀病毒疫情的影響程度將取決於疫情的持續時間以及新加坡政府以及其他各國政府後續採取的相關措施，本集團將繼續監察 2019 冠狀病毒疫情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。

新加坡貿易和工業部維持對新加坡二零二一年國民生產總值增長的預測即增幅為「4.0 至 6.0%」，預計未來一年新加坡經濟將逐步復甦。

新加坡的私人住宅物業銷售依舊穩健，二零二零年第四季推出的新項目繼續表現出色。LT Fund 於二零二零年第四季收購的 Landmark 重建項目的銷售表現超出預期，售出逾 90% 的推盤出售單位。

隨著二零二一年經濟逐步好轉，對工業地產的需求可能會有所增加。因此，工業地產價格和租金可能會維持穩定。Mandai Fund 收購的位於 Mandai Estate 的 B2 永久產權工業用地將開發成一座現代化的坡道式食品工廠，並計劃於二零二一年第一季啟用。

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（特別是位於珀斯的酒店資產）繼續遭受業務中斷。我們希望隨著澳洲乃至全球經濟的逐步重新開放，酒店資產於二零二一年下半年的業績會有所改善。

儘管經濟因受 2019 冠狀病毒疫情影响而呈現不明朗狀態，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，包括以新加坡及亞太地區為重心，尋找、識別及收購具有可觀回報的資產以及探尋於出現有利機會時具有重建 / 重振潛力的不良資產。位於 Mount Emily 的永久業權住宅用地便為我們提供了這樣的良機，我們於二零二一年二月透過集體銷售（新加坡於該年的首次集體銷售）成功獲得該用地。

物業管理業務分部主要管理住宅及工業物業，未能達到理想規模效益，因而一直引致虧損。對此，本集團於二零二零年十二月對該業務分部採取戰略舉措，將其管理內容由住宅及工業物業改為政府及國際項目以為本集團帶來更佳回報。

本集團亦繼續發展其財務顧問服務分部，利用我們的證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）第 1、4 及 6 類牌照，以增加我們的收入來源。本集團推出了一款新的基金產品，以利用全球寬鬆的環境，從獨角獸和高增長市場公司的香港配售新股中獲取暴利。該基金於二零二一年三月推出，集團期望在這一新產品領域獲得良好的回報和積極的認購率。

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及轉換交易線索。本集團繼續側重發展家庭辦公室管理這一新業務分部，特別是發展位於東南亞地區的家庭辦公室。

所得款項用途

本公司於二零一八年一月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十二月三十一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 年十二月三十 一日的使用金 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 ^(附註1)	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2)	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：過渡儲備基金類別中包括截至二零二零年十二月三十一日向ZACD (Development4) Ltd. 提供的12,337,000 新加坡元的過渡性貸款及預付款，該公司是封閉式房地產私募股權基金ZACD澳大利亞酒店基金的控股實體。已於二零二零年十二月三十一日足額備抵減值損失。

附註2：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。於截至二零二零年十二月三十一日止年度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

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，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。

審核委員會與本公司高級管理層已審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核的綜合業績，並與本公司的外聘核數師審閱了本公告。

於聯交所及本公司網站刊登年報

截至二零二零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
沈娟娟
主席兼執行董事

香港，二零二一年三月十一日

截至本公告日期，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，蕭勁毅先生及陳明亮先生；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。