

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



2021

第一季度報告

* 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。

香港交易及結算所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
財務摘要	3
未經審核簡明綜合損益及全面收入表	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報表附註	6
管理層討論與分析	17
企業管治及其他資料	29

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)
蕭勁毅先生(副首席執行官及首席財務官)
陳明亮先生(首席法律官)

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
(Chen Jinrui 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

香港上環
德輔道中199號
無限廣場29樓2938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

截至二零二一年三月三十一日止三個月

- 本集團的未經審核收入由截至二零二零年三月三十一日止三個月(「上期」)約290萬新加坡元減少65.1%或約190萬新加坡元至截至二零二一年三月三十一日止三個月(「回顧期間」)約995,000新加坡元。該減少主要由於：收購及項目管理業務分部收入減少，原因是回顧期間並無已完成項目收購；物業管理費減少，原因是本業務分部進行戰略重整，其物業管理合約於二零二零年十二月替換為第三方管理代理；及於回顧期間概無關閉新投資基金導致基金管理費減少。
- 員工成本總額由上期約210萬新加坡元減少回顧期間約120萬新加坡元，降幅約887,000或41.9%。於回顧期間結束時，本集團擁有50名僱員，而上期結束時則有95名僱員。
- 其他開支淨額由上期的約791,000新加坡元減少約456,000新加坡元或57.6%至回顧期間約335,000新加坡元。該減少主要由於專業費減少、物業維修及保養外包開支減少(原因是物業管理服務進行戰略重整)以及基金投資者轉介項目付費減少。
- 本集團錄得回顧期間淨虧損約425,000新加坡元，而上期則為淨虧損約55,000新加坡元，淨虧損增加約370,000新加坡元或672.7%。淨虧損增加主要由於收入減少190萬新加坡元，該減少部分被員工成本減少約887,000新加坡元、其他開支淨額減少約456,000新加坡元及其他收益增加約89,000新加坡元所抵銷。
- 本公司概無亦不建議就截至二零二一年三月三十一日止三個月派付股息(截至二零二零年三月三十一日止三個月：零)。
- 截至二零二一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0.02新加坡仙(截至二零二零年三月三十一日止三個月：虧損0.003新加坡仙)。

本公司董事會(「董事會」)僅此宣佈截至二零二一年三月三十一日止三個月本集團未經審核簡明綜合財務業績(「第一季度業績」)，連同二零二零年同期比較數字如下：

未經審核簡明綜合損益及全面收益表

截至二零二一年三月三十一日止三個月

	附註	截至三月三十一日止三個月	
		(未經審核) 二零二一年 千新加坡元	(未經審核) 二零二零年 千新加坡元
收入	4	995	2,854
其他收入及收益	4	324	235
員工成本		(1,232)	(2,119)
折舊		(37)	(65)
使用權資產攤銷		(87)	(129)
資本化合同成本攤銷		(24)	(25)
市場營銷開支		(6)	(3)
其他開支，淨額		(335)	(791)
利息開支		(23)	(5)
除稅前虧損	5	(425)	(48)
所得稅開支	6	-	(7)
本公司擁有人應佔期內虧損		(425)	(55)
其他全面虧損			
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		(232)	(535)
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生的匯兌差額		(26)	(139)
期內其他全面虧損		(258)	(674)
本公司擁有人應佔期內全面虧損總額		(683)	(729)
本公司擁有人應佔每股虧損	7		
基本(仙)		(0.02)	(0.003)
攤薄(仙)		(0.02)	(0.003)

未經審核簡明綜合 權益變動表

截至二零二一年三月三十一日止三個月

	股本證券投資			資本儲備	(累計虧損)/	權益總額
	股本	重估儲備	匯兌波動儲備		保留溢利	
	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
截至二零二一年三月三十一日止三個月						
於二零二一年一月一日(經審核)	29,866	1,469	64	1,491	(16,299)	16,591
期內虧損	-	-	-	-	(425)	(425)
期內其他全面虧損：						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	(26)	-	-	(26)
股本證券投資之公平值變動	-	(232)	-	-	-	(232)
期內全面虧損總額	-	(232)	(26)	-	(425)	(683)
於二零二一年三月三十一日(未經審核)	29,866	1,237	38	1,491	(16,724)	15,908
截至二零二零年三月三十一日止三個月						
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)	-	(55)	(729)
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

未經審核簡明綜合 財務信息附註

截至二零二一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

截至二零二一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。

除另有指明外，該等未經審核簡明綜合財務信息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截至二零二零年十二月三十一日年度綜合財務報所採用之會計政策一致，惟二零二一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

截至二零二一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

截至二零二一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)

(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。基金管理費每季度或按年收取，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。

未經審核簡明綜合 財務信息附註

截至二零二一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

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。

(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。

未經審核簡明綜合 財務信息附註

截至二零二一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。

地區分佈

來自外部客戶之收入

	截至三月三十一日止三個月	
	二零二一年	二零二零年
	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(未經審核)
新加坡	830	2,736
馬來西亞	45	88
澳大利亞	17	30
英屬維爾京島	88	-
其他國家／司法權區	15	-
	995	2,854

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

截至二零二一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：

截至二零二一年三月三十一日 止三個月(未經審核)	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	基金				
	投資管理	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
主要地理市場						
新加坡	440	190	200	-	-	830
馬來西亞	35	-	-	10	-	45
澳大利亞	-	-	17	-	-	17
英屬維爾京島	-	-	-	-	88	88
其他國家/司法權區	-	-	-	-	15	15
	475	190	217	10	103	995
服務時間性						
某一時點	454	-	200	-	-	654
隨時間推移	21	190	17	10	103	341
	475	190	217	10	103	995

未經審核簡明綜合 財務信息附註

截至二零二一年三月三十一日止三個月

4. 收入、其他收入及收益(續)

截至二零二零年三月三十一日 止三個月(未經審核)	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	411	567	1,114	569	75	2,736
馬來西亞	16	-	-	10	62	88
澳大利亞	-	-	30	-	-	30
	427	567	1,144	579	137	2,854
服務時間性						
某一時點	427	401	1,096	-	-	1,924
隨時間推移	-	166	48	579	137	930
	427	567	1,144	579	137	2,854

未經審核簡明綜合 財務信息附註

截至二零二一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	
	二零二一年	二零二零年
	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(未經審核)
收入		
投資管理		
— 特殊目的實體投資管理費	475	427
— 基金管理費	190	567
收購及項目管理費	217	1,144
物業管理及租賃管理費	10	579
財務顧問費	103	137
	995	2,854
其他收入及收益		
政府補貼*	269	168
利息收入	12	9
外匯差異，淨額	34	51
其他	9	7
	324	235

* 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、招聘獎勵計劃以及就業支援計劃，以及根據澳大利亞政府提供的有關僱用澳大利亞工人的工資補貼計劃，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

截至二零二一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	
	二零二一年	二零二零年
	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(未經審核)
核數師酬金	37	41
計入特殊目的實體投資管理費的成立股份股息 收入	(326)	(410)
外匯差異，淨額	34	(51)
專業費用	34	169

6. 所得稅開支

新加坡所得稅已根據截至二零二一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(截至二零二零年三月三十一日止三個月：無)。於截至二零二一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(截至二零二零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	
	二零二一年	二零二零年
	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

截至二零二一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	
	二零二一年	二零二零年
	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(未經審核)
虧損		
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)	(425)	(55)
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

8. 股息

本公司概無亦不建議就截至二零二一年三月三十一日止三個月派付股息(截至二零二零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二零二一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

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及澳大利亞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

本集團錄得截至二零二一年三月三十一日止三個月淨虧損約425,000新加坡元，而截至二零二零年三月三十一日止三個月(「上期」)則為淨虧損約55,000新加坡元，淨虧損增加約370,000新加坡元或672.7%。淨虧損增加主要由於收入減少190萬新加坡元，該減少部分被員工成本減少約887,000新加坡元、其他開支淨額減少約456,000新加坡元及其他收益增加約89,000新加坡元所抵銷。

管理層討論與分析

收入

本集團的未經審核收入由上期約290萬新加坡元減少65.1%或約190萬新加坡元至回顧期間約995,000新加坡元。該減少主要由於：收購及項目管理業務分部收入減少，原因是回顧期間並無已完成項目收購；物業管理費減少，原因是本業務分部進行戰略重整，其物業管理合約於二零二零年十二月替換為第三方管理代理；及於回顧期間概無關閉新投資基金導致基金管理費減少。

下表載列出回顧期間及上期之經營分部資料明細：

截至二零二一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	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	
	投資管理 千新加坡元					
分部收益						
外部客戶	475	190	217	10	103	995
分部業績	288	(53)	103	(18)	(205)	115
對賬：						
其他收入及收益						324
企業及未分配開支						(864)
除稅前虧損						(425)

管理層討論與分析

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		收購及項目 管理	物業管理及 租賃管理	財務顧問	總計
	特殊目的實體 投資管理	基金管理				
	千新加坡元	千新加坡元				
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)

(a) 投資管理服務

(i) 特殊目的實體投資管理

未經審核收入由上期約427,000新加坡元增至回顧期間約475,000新加坡元，增加約48,000新加坡元或11.2%。該增加主要由於回顧期間的績效費較上期增加，並部分被股息收入減少所抵銷。本集團於二零一零年至二零一五年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／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。

管理層討論與分析

(ii) 基金管理

基金管理服務的未經審核收入由上期約567,000新加坡元減至回顧期間約190,000新加坡元，減少約377,000新加坡元或66.5%。於回顧期間，由於概無關閉任何新投資基金，本集團並無產生任何認購費收入，而於上期，本集團從二零二零年初成立的新發展基金（「**Mandai Fund**」）產生認購費收入約389,000新加坡元。本集團於回顧期間產生管理費約24,000新加坡元，較上期為高。

(b) 收購及項目管理服務

未經審核收入由上期約110萬新加坡元減至回顧期間約217,000新加坡元，減少約927,000新加坡元或81.0%。該減少主要由於上期本公司通過努力確保並完成了對新加坡Mandai的一處用於工業發展的永久業權用地的收購，其後獲得來自發展特殊目的實體（由本公司基金實體Mandai Fund與外部商業合作夥伴共同建立）約110萬新加坡元的收購費，而回顧期間概無完成任何項目收購。

管理層討論與分析

(c) 物業管理及租賃管理服務

未經審核收入由上期約579,000萬新加坡元降至回顧期間約10,000新加坡元，降幅約569,000新加坡元或98.3%。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。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已交由ZACD International Pte. Ltd.接管。

(d) 財務顧問服務

未經審核收入由上期約137,000新加坡元降至回顧期間約103,000新加坡元，降幅約34,000新加坡元或24.8%。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

其他收入及收益增加89,000新加坡元或約37.9%，由上期約235,00新加坡元增加至回顧期間約324,000新加坡元。這一增長主要是由於在2019冠狀病毒病疫情影響的經濟不確定時期，由新加坡政府宣佈的就業支持計劃以及澳大利亞政府宣佈的工資補貼計劃，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。員工成本總額由上期約210萬新加坡元減少回顧期間約120萬新加坡元，降幅約887,000或41.9%。

於回顧期間結束時，本集團擁有50名僱員，而上期結束時則有95名僱員。雖然由於物業管理業務於二零二零年十二月進行戰略調整，導致物業管理服務的員工減少，本集團仍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

其他開支淨額由上期約791,000新加坡元減少約456,000新加坡元或57.6%至回顧期間約335,000新加坡元。該減少主要由於專業費減少、物業維修及保養外包開支減少(原因是物業管理服務進行戰略重整)以及基金投資者轉介項目付費減少。

管理層討論與分析

所得稅開支

於回顧期間，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425,000新加坡元，而上期虧損約55,000新加坡元。

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。

管理層討論與分析

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12.0%（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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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 (Development)4 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，本集團截至二零二一年三月三十一日的財務報表未就該或有負債撥備。截至二零二一年三月三十一日，針對信託律師和iProsperity Group的法律行動產生的法律費用為592,000新加坡元，其中578,000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。

管理層討論與分析

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。

業務前景

隨著新加坡持續從新型冠狀病毒疫情中復甦，新加坡的經濟於經歷三個季度的收窄後扭虧為盈，於二零二一年第一季度同比增長0.2%。在健康的吸納、被壓抑的需求及低利率環境的推動下，二零二一年第一季度私人住宅物業價格連續四個季度上漲，二零二一年第一季度亦環比增長2.9%，較上一季度環比增長2.1%。儘管住宅物業價格一直上漲，買家卻傾向於較小單元，這個最佳位置仍維持低於200萬新加坡元的可承受範圍，佔二零二一年第一季度新房銷售的85.6%。

Mount Emily項目（新獲得的位於Mount Emily的永久業權住宅用地）重建計劃利用對較小單元的這一需求，且由於其中心位置預期將會引起很多興趣。隨著二零二一年新住宅推出量的減少，預期LT Fund收購的重建項目The Landmark的銷售亦會於未來幾個季度回升。

Mandai Fund收購的永久產權工業項目FoodFab@Mandai已於二零二一年三月下旬成功推出，表現超出預期。誠如二零一八年推出的食品製造業轉型圖所述，在食品配送服務的需求及政府促使提高生產力的推動下，預期食品工廠的需求將維持強勁。

管理層討論與分析

本集團積極致力於擴大其管理資產，並將於具吸引力的機會出現時，繼續從具可觀回報的資產及具重建／扭虧為盈潛力的不良資產中尋找及物色發展機會，專注於新加坡及周邊地區以就收購投資管理業務及收購事項以及項目管理業務建立資產線。

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。

本集團將繼續加強成本控制措施以減輕2019冠狀病毒病大流行時間延長的不利影響，監測其形勢，並根據需要進一步調整其業務和業務戰略。

企業管治及其他資料

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。於截至二零二一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。

董事及高級行政人員的股份及相關股份及債權證的權益及好倉

於二零二一年三月三十一日，董事及高級行政人員於本公司或其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「**證券及期貨條例**」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有如本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之的登記冊所記錄之權益及好倉，或根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)如下：

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
姚先生	本公司(附註1)	受控法團權益	1,298,600,000股普通股	64.93%	—	—
沈女士	本公司(附註1)	受控法團權益	1,298,600,000股普通股	64.93%	—	—
蕭先生	本公司(附註2)	實益擁有人	22,000,000股普通股	1.1%	—	—
陳先生	本公司(附註3)	實益擁有人	30,000股普通股	0.00% (附註4)	—	—

企業管治及其他資料

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	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 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 (Tuas Bay) Pte. Ltd. (附註7)	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8)	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
姚先生／沈女士	ZACD (Neew2) Pte. Ltd. (附註9)	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10)	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11)	受控法團權益	100股普通股	100%	—	—

企業管治及其他資料

附註：

1. 姚先生及沈女士為配偶關係，分別持有ZACD Investments Pte. Ltd. (「**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. 蕭勁毅先生(「**蕭先生**」)為本公司的一名董事。
3. 陳明亮先生(「**陳先生**」)為本公司的一名董事。
4. 佔本公司已發行股份之0.0015%。
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%，而ZACD Investments又持有ZACD CRF (Woodlands) Pte. Ltd.已發行股本的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ZACD CRF (Woodlands) Pte. Ltd.已發行股份中擁有51%的權益。
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。

企業管治及其他資料

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%。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。
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%。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。
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%。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。

企業管治及其他資料

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 (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。
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%。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。

除上文所披露者外，於二零二一年三月三十一日，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。

本公司已根據創業板上市規則第5.48至第5.67條的規定，由董事採納一份公司證券交易行為守則，其條款並不低於所需的交易標準。在向董事作出具體查詢後，所有董事均確認在上市日期起至本報告發出日期止的期間內，他們已遵守本公司所採用的有關董事證券交易的交易標準及行為守則。

企業管治及其他資料

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二一年三月三十一日，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)	1,298,600,000	64.93%
沈女士	受控制法團權益(附註1)	1,298,600,000	64.93%
ZACD Investments Pte. Ltd.	實益擁有人(附註1)	1,298,600,000	64.93%
Rachman Sastra先生	實益擁有人及受控制法團權益(附註2)	137,800,000	6.89%
Harmonious Tidings Limited	實益擁有人(附註2)	88,050,000	4.40%

企業管治及其他資料

附註：

1. 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。
2. Rachman Sastra先生是Harmonious Tidings Limited的最終股東。因此，他被認為對Harmonious Tidings Limited所持有的股份擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二一年三月三十一日，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

於截至二零二一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。

企業管治及其他資料

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截至二零二一年三月三十一日止第一季度業績。

承董事會命
杰地集團有限公司*
沈娟娟
主席兼執行董事

新加坡，二零二一年五月六日

於本公告日期，本公司之董事會包括四(4)名執行董事，即姚俊沅先生，沈娟娟女士，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。

* 僅供識別