

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)

截至二零二一年九月三十日止第三季度業績公告

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

財務摘要

截至二零二一年九月三十日止九個月

- 本集團未經審計的收入下降26.1%或約130萬新加坡元，由截至二零二零年九月三十日止九個月（「**上期期間**」）約490萬新加坡元至二零二一年九月三十日止九個月（「**回顧期間**」）約360萬新加坡元。減少的主要原因是，由於二零二零年十二月物業管理服務業務進行了戰略性調整，以及財務顧問業務分部的費用收入減少部分被收購和項目管理業務分部產生的項目管理費用的增加所抵銷。
- 本集團在回顧期間錄得淨利潤約680萬新加坡元，相比之下，而在上期期間則為淨虧損約860萬新加坡元，從轉虧為利潤約154萬新加坡元即179.0%。這主要歸因於在二零二一年九月該基金收到大部分的結算收益後，本集團向ZACD澳大利亞酒店基金預付款的減值損失回轉了約760萬新加元以及本集團在回顧期間從ZACD澳大利亞基金應收的投資管理費並無減值損失約370萬新加坡元。本集團的主要員工開支也減少了約220萬新加元，主要原因是員工人數和其他開支減少了約120萬新加坡元，主要原因是減少在於專業費用裏產生的企業融資活動，基金投資者推薦計畫費用和企業顧問委托費用以及物業維修和維護外包開支。總影響被收入減少約130萬新元和其他收入及收益減少約89.5萬新加坡元部分抵銷。
- 本公司概無亦不建議就截至二零二一年九月三十日止九個月派付股息（截至二零二零年九月三十日止九個月：無）。
- 於截至二零二一年九月三十日止九個月，基本和攤薄的每股利潤約為0.34新加坡仙（截至二零二零年九月三十日止九個月：虧損0.43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**」）僅此宣佈截至二零二一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**」），連同二零二零年九月三十日止九個月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

截至二零二一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	
		二零二一年 千新加坡元 (未經審核)	二零二零年 千新加坡元 (未經審核)	二零二一年 千新加坡元 (未經審核)	二零二零年 千新加坡元 (未經審核)
收入	4	1,779	826	3,634	4,916
其他收入及收益	4	31	428	430	1,325
員工成本		(1,001)	(1,670)	(3,287)	(5,517)
折舊		(18)	(47)	(80)	(180)
使用權資產攤銷		-	(87)	(117)	(346)
資本化合同成本攤銷		(24)	(26)	(72)	(65)
金融資產（減值損失）回轉	5	7,701	-	7,594	(6,030)
資本化合同成本的減值損失	12	-	-	-	(200)
市場營銷開支		(13)	(1)	(22)	(9)
其他開支，淨額		(483)	(54)	(1,223)	(2,448)
利息開支		(23)	(4)	(70)	(13)
除稅前利潤/(虧損)	5	7,949	(635)	6,787	(8,567)
所得稅開支	6	(18)	-	(18)	(7)
本公司擁有人應佔期內利潤/(虧損)		7,931	(635)	6,769	(8,574)
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		(4)	17	(419)	(498)
<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		(19)	50	(51)	(16)
期內其他全面(虧損)/ 收入		(23)	67	(470)	(514)
本公司擁有人應佔期內全面收入/(虧損) 總額		7,908	(568)	6,299	(9,088)
本公司擁有人應佔每股利潤/(虧損)	7				
- 基本（仙）		0.40	(0.03)	0.34	(0.43)
- 攤薄（仙）		0.40	(0.03)	0.34	(0.43)

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零二一年九月三十日止九個月

	股本證券投資				保留溢利／ (累計虧損) 千新加坡元	權益總額 千新加坡元
	股本 千新加坡元	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		
截至二零二一年九月三十日止九個月						
於二零二一年一月一日 (經審核)	29,866	1,469	64	1,491	(16,299)	16,591
期內利潤	-	-	-	-	6,769	6,769
期內其他全面虧損：						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	(51)	-	-	(51)
股本證券投資之公平值變動	-	(419)	-	-	-	(419)
期內全面收入總額	-	(419)	(51)	-	6,769	6,299
於二零二一年九月三十日 (未經審核)	29,866	1,050	13	1,491	(9,530)	22,890
截至二零二零年九月三十日止九個月						
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	-	-	-	-	(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

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信息以新加坡元（「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二零二零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，惟二零二一年一月一日生效之新準則除外。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三季度業績沒有產生重大影響。

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

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

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	
	二零二一年 千新加坡元 (未經審核)	二零二零年 千新加坡元 (未經審核)	二零二一年 千新加坡元 (未經審核)	二零二零年 千新加坡元 (未經審核)
新加坡	1,757	546	3,445	4,214
馬來西亞	10	48	29	265
澳大利亞	12	15	57	56
其他國家/司法權區	-	217	103	381
	1,779	826	3,634	4,916

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：

截至二零二一年
九月三十日止九個月
(未經審核)

主要地區市場

	投資管理		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
	特殊目的實體 投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元				
新加坡	786	738	1,920	-	1	3,445
馬來西亞	-	-	-	29	-	29
澳大利亞	-	-	57	-	-	57
其他國家/司法權區	-	-	-	-	103	103
	786	738	1,977	29	104	3,634

服務時間性

某一時點	723	183	1,920	-	1	2,827
隨時間推移	63	555	57	29	103	807
	786	738	1,977	29	104	3,634

4. 收入、其他收入及收益（续）

截至二零二零年 九月三十日止九個月 (未經審核)	投資管理		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
	特殊目的實體 投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元				
主要地區市場						
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
	490	1,048	1,304	1,244	830	4,916
服務時間性						
某一時點	427	545	1,209	-	-	2,181
隨時間推移	63	503	95	1,244	830	2,735
	490	1,048	1,304	1,244	830	4,916

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	
	二零二一年 千新加坡元 (未經審核)	二零二零年 千新加坡元 (未經審核)	二零二一年 千新加坡元 (未經審核)	二零二零年 千新加坡元 (未經審核)
收入				
投資管理				
— 特殊目的實體投資管理費	21	21	786	490
— 基金管理費	195	163	738	1,048
收購及項目管理費	1,552	18	1,977	1,304
物業管理及租賃管理費	10	269	29	1,244
財務顧問費	1	355	104	830
	1,779	826	3,634	4,916
其他收入及收益				
政府補貼*	3	395	291	1,029
利息收入	33	2	107	14
外匯差異淨額	(10)	37	17	227
其他	5	(6)	15	55
	31	428	430	1,325

* 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。

5. 除稅前利潤/(虧損)

本集團除稅前利潤/(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	
	二零二一年 千新加坡元 (未經審核)	二零二零年 千新加坡元 (未經審核)	二零二一年 千新加坡元 (未經審核)	二零二零年 千新加坡元 (未經審核)
核數師酬金	21	21	121	121
壞賬注銷-貿易	137	-	139	-
計入特殊目的實體投資管理費的				
成立股份股息收入	-	-	(548)	(410)
外匯差異淨額	10	(34)	(17)	(224)
專業費用	25	(339)	145	1,030
貿易應收款項減值損失(回轉)	(127)	-	(20)	3,677
貸款及應收賬款減值損失(回轉)	(7,574)	-	(7,574)	2,353

6. 所得稅開支

新加坡所得稅已根據截至二零二一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（截至二零二零年九月三十日止九個月：17%）。於截至二零二一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（截至二零二零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	
	二零二一年 千新加坡元 (未經審核)	二零二零年 千新加坡元 (未經審核)	二零二一年 千新加坡元 (未經審核)	二零二零年 千新加坡元 (未經審核)
即期：				
- 本年撥備	18	-	18	4
- 過往年度撥備過多 遞延稅項報銷	-	-	-	(22)
- 暫時性差異的產生	-	-	-	25
期內所得稅開支	18	-	18	7

7. 本公司擁有人應佔每股利潤/（虧損）

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄利潤/（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	
	二零二一年 千新加坡元 (未經審核)	二零二零年 千新加坡元 (未經審核)	二零二一年 千新加坡元 (未經審核)	二零二零年 千新加坡元 (未經審核)
利潤/（虧損）				
計算每股基本及攤薄盈利時所用 之收利潤/（虧損）（本公司擁有人 應佔期內利潤/（虧損））	7,931	(635)	6,769	(8,574)
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

本公司概無亦不建議就截至二零二一年九月三十日止九個月派付股息（截至二零二零年九月三十日止九個月：無）。

9. 財務擔保

於二零二一年六月二十二日，本公司訂立一項契據以提供擔保金額合共為19,253,107新加坡元及由此產生的任何利息、佣金、費用及應計開支，以獲得位於新加坡2, 4 and 6 Mount Emily Road（「**Mount Emily Properties**」）的住宅重建項目有關的貸款。該金額表示潛在於發展特殊目的實體於融資協議項下的總負債。就上文而言，本公司作為ZACD Mount Emily Residential Development Fund（「**Mount Emily Fund**」）的發起人，一個附屬基金注册于ZACD Capital Partners VCC，通過間接持有Mount Emily Fund公司實體的名義股本，擔保代理行要求貸款提供擔保，該貸款將用於支付Mount Emily Properties發展項目之購買價格、建築成本及相關發展成本。Mount Emily Fund由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd. 管理。

於二零二零年三月二十日，本公司訂立一項契據以提供擔保金額合共為28,985,400新加坡元及由此產生的任何利息、佣金、費用及應計開支，以獲得位於新加坡7 Mandai Estate（「**Mandai Development**」）的工業發展項目有關的貸款。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擔保金額合共為150,744,796新加坡元及由此產生的任何利息、佣金、費用及應計開支，以獲得位於新加坡173 Chin Swee Road（「**Landmark Development**」）的住宅重建項目有關的貸款。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擔保金額合共為38,015,040新加坡元及由此產生的任何利息、佣金、費用及應計開支，以獲得位於新加坡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。

9. 財務擔保（續）

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12.0%，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。

10. 或然負債

茲提述本公司日期為二零二一年八月二十三日的內幕消息和業務更新公告發佈關於ZACD 澳大利亞酒店基金（「**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）以及之前的相關公告（統稱為「**公告**」）。根據和解契約，ZACD 澳大利亞酒店基金已根據和解時間表於二零二一年九月從被告處收到和解收益的大部分。雖然本公司、ZACD (Development4) Ltd. 與被告之間的糾紛已得到友好解決。但本公司目前正與律師合作，尋求針對iProsperity Group及其它的管理人採取其他追償行動，以追償基金根據該事件所承擔風險的剩餘差額。

10. 或然負債（續）

在二零二零初時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（「US Hotel Transaction」）。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九月三十日的財務報表未就該或然負債撥備。截至二零二一年九月三十日，針對信託律師和 iProsperity Group 的法律行動產生的法律費用為 995,000 新加坡元（二零二零年十二月三十一日：523,000 新加坡元），其中 883,000 新加坡元（二零二零年十二月三十一日：無）由 ZACD 澳大利亞酒店基金承擔，47,000 新加坡元（二零二零年十二月三十一日：509,000 新加坡元）目前反映為 ZACD 澳大利亞酒店基金的可收回資產，而 6,000 新加坡元由公司律師持有的押金，用於支付正在進行的法庭費用和付款以及 59,000 新加坡元（二零二零年十二月三十一日：14,000 新加坡元）計入損益。

除上文所披露者外，於各公告期末，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二零二一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；及
- (3) 業務前景

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三個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。本集團目前執行三項企業顧問委託，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九月三十日止九個月淨利潤約680萬新加坡元，相比之下而截至二零二零年九月三十日止九個月（「上期期間」）則為淨虧損約860萬新加坡元，從轉虧為利潤約154萬新加坡元即179.0%。這主要歸因於在二零二一年九月該基金收到大部分的結算收益后，本集團向ZACD澳大利亞酒店基金預付款的減值損失回轉了約760萬新加坡元以及本集團在回顧期間從ZACD澳大利亞基金應收的投資管理費並無減值損失約370萬新加坡元。本集團的主要員工開支也減少了約220萬新加坡元，主要原因是員工人數和其他開支減少了約120萬新加坡元，主要原因是減少在於專業費用裏產生的企業融資活動，基金投資者推薦計畫費用和企業顧問委託費用以及物業維修和維護外包開支。總影響被收入減少約130萬新元和其他收入及收益減少約89.5萬新加坡元部分抵銷。

收入

本集團未經審計的收入下降26.1%或約130萬新加坡元從上期期間約490萬新加坡元至回顧期間約360萬新加坡元。減少的主要原因是，由於二零二零年十二月物業管理服務業務進行了戰略性調整，以及財務顧問業務分部的費用收入減少部分被收購和項目管理業務分部產生的項目管理費用的增加所抵銷。

下表載列於上期及回顧期間之經營分部資料明細：

截至二零二一年 九月三十日止期間 (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	基金管理				
	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
分部收益						
外部客戶	786	738	1,977	29	104	3,634
分部業績	566	44	1,271	61	(906)	1,036
對賬：						
其他收入及收益						430
企業及未分配收入						5,321
除稅前利潤						6,787
截至二零二零年 九月三十日止期間 (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	基金管理					
	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
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)

(a) 投資管理服務

(i) 特殊目的實體投資管理

未經審核的收入由上期期間約49.0萬新加坡元增加至回顧期間約78.6萬新加坡元，表示增加約29.6萬新加坡元或60.5%。增加主要由於在回顧期間有七個投資特殊目的實體派付股息相比之下在上期期間只有兩間投資特殊目的實體及增加業績費。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即將到期滿或已經到期。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

未經審核的收入由上期期間約100萬新加坡元減少至回顧期間約73.8萬新加坡元，表示減少約31.0萬新加坡元或29.6%。在回顧期間，本集團成立的新發展基金（「Mount Emily Residential Development Fund」）約17.8萬新加坡元的成立費。而在上期期間，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。

(b) 收購及項目管理服務

未經審核的收入由上期期間約130萬新加坡元增加至回顧期間約200萬新加坡元，新增了約67.3萬新加坡元或51.6%。新增的主要歸因於在合法完成全部出售的混合用途開發專案後，從BBW6基金的發展特殊目的實體獲得了約150萬新加坡元的項目管理獎金。在回顧期間內，本集團獲得了較低的收購費，收購費約18.0萬新加坡元，來自Mount Emily Residential Development Fund的發展特殊目的實體，此外該公司努力確保並完成收購在於新加坡Mount Emily的永久保有權，用於住宅開發，而收購費為約110萬新加坡元萬新加坡元來自Mandai Fund的發展特殊目的實體，該公司與外部商業合作夥伴共同成立，此外該公司在上期期間努力確保並完成收購在於新加坡Mandai的永久保有權用於工業發展。

(c) 物業管理及租賃管理服務

未經審核的收入由上期期間約120萬新加坡元減少至回顧期間約2.9萬新加坡元，表示減少約117.1萬新加坡元或97.7%。茲提述日期為二零二零年十二月二十八日的自願公告中終止住宅和工業地產的物業管理合同或在二零二零年十二月時更替為第三方獨立協力廠商管理代理。這項業務進行了戰略性調整，於集團仍在評估該業務的戰略方向，因此沒有簽訂新的合同。

(d) 財務顧問服務

未經審核的收入由上期期間約83.0萬新加坡元減少至回顧期間約10.4萬新加坡元，表示減少約72.6萬新加坡元或87.5%。該減少的主要由於因2019冠狀病毒病疫情及交易所更嚴格的上市要求，企業顧問活動放緩所致，這對新加坡公司在香港尋求潛力上市的情緒產生了負面影響。本集團繼續謹慎監控業務進展，以更好地完善集團的戰略和方向。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

其他收入及收益減少約89.5萬新加坡元或67.5%，由上期期間約130萬新加坡元至回顧期間的約43.0萬新加坡元。減少的主要原因是新加坡政府於二零二零年宣佈了一項與支付就業支持計畫有關的政府補助金，該計畫旨在為受2019冠狀病毒病疫情影響的經濟不確定性期間向企業提供現金流支援和外匯收益的減少，部分被回顧期間向ZACD Mount Emily Residential Development Fund提供的過橋貸款產生的利息收入增加所抵銷。

員工成本

員工成本包括薪金、花紅、傭金、其他津貼及退休福利計劃供款。員工成本總額由上期期間減少約550萬新加坡元至回顧期間約330萬新加坡元，表示減少約220萬新加坡元或40.4%。

於回顧期間結束時，本集團擁有34名僱員，相比之下，在上期期間結束時則有66名僱員。由於在二零二零年十二月物業管理服務進行了戰略性調整，員工人數主要減少，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保持謹慎。員工的薪酬乃根據其業績及工作經驗發放。除基本薪金外，可根據本集團業績和個人業績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以及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，二零二零年八月六日及二零二一年八月二十三日以及補充公告日期為二零二一年八月二十三日發佈關於ZACD澳大利亞酒店基金（「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」）。除非另有界定，本公告中使用的所用詞彙應具有與公告中的招股章程所界定者具有相同涵義。在上期期間，本集團錄得關於投資管理費的貿易應收款減值損失準備約370萬新加坡元及預付給ZACD（Development4）Ltd.的過橋貸款減值損失準備約230萬新加坡元根據本集團與澳大利亞酒店投資組合有關的交易詳述闡述在截至二零二零年六月三十日止六個月的中期業績中和截至二零二零年十二月三十一日的年度業績中。根據和解契約，基金已根據和解時間表於二零二一年九月從被告處收到和解收益的大部分。結算後，本集團向基金提供的貸款和關聯應收款項得到了大量償還，因此，本集團在報告所述期間回轉了約760萬新加坡元的貸款減值。

其他開支，淨額

其他開支，淨額減少約120萬新加坡元或50.0%，從上期期間約240萬新加坡元至回顧期間約120萬新加坡元。該減少主要歸因於專業費用減少約90.0萬新加坡元，主要歸因於在上期期間進行的一次性企業融資活動，及減少基金投資者推薦計畫費用支付和企業顧問委托費用以及物業維修和維護外包開支由於物業管理服務進行了戰略性調整。

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銷。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。

財務擔保

請參閱未經審核簡明綜合財務信息附註中的附註9財務擔保。

或然負債

請參閱未經審核簡明綜合財務信息附註中的附註10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截至二零二一年九月三十日止九個月派付股息（截至二零二零年九月三十日止九個月：無）。

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。於二零二一年九月三十日，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，在二零二一年九月三十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實質性影響的重大事件。

業務前景

根據新加坡市區重建局的快速估算，二零二一年第三季度私人住宅物業價格連續第六個季度上漲。這表示增長了0.9%，與上一季度0.8%的增長率相當。儘管住宅物業價格一直呈現上升趨勢，但由於新加坡政府限制社交聚會群體規模以遏制不斷增長的2019冠狀病毒病疫情和感染率，一些開發商可能會延后新樓盤的推出，正在進行的銷售可能會受到影響，交易量的增長可能會放緩。

儘管經濟有所恢復復蘇，但2019冠狀病毒病疫情大流行已影響新加坡房地產行業，建築成本增加，加上房地產開發的土地招標競爭激烈，本集團在收購和投資項目方面採取了謹慎的投資策略。

隨著越來越多的國家提高疫苗接種率，全球經濟也可能有所改善。然而，鑒於2019冠狀病毒病疫情持續和嚴重程度的不確定性，該集團的財務業績可能繼續受到影響。本集團將繼續加強其成本控制措施以減輕持續2019冠狀病毒病疫情大流行的不利影響，並監測情況，並在需要時進一步調整其運營和業務策略。

本集團繼續謹慎地擴大其管理資產，並將繼續從具有可觀的回報的資產及具重建 / 周轉潛力的不良資產中尋找和識別增長機會，專注於新加坡及周邊地區，為我們的收購投資管理業務及收購和專案管理業務創建一條資產收購管道。此外，本集團繼續擴大家庭理財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理財辦公室。

Mount Emily 項目是由 Mount Emily Fund 新收購的位於 Mount Emily 的永久保有權住宅用地，該項目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計將會引起很多興趣。

Mandai Fund收購的永久產權工業項目FoodFab@Mandai已於二零二一年三月底成功推出，銷售進展良好。正如二零一八年推出的食品製造業轉型圖所述，在食品配送服務需求和政府推動提高生產率，預計對食品工廠的需求將維持強勢。

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

於截至二零二一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第三季度報告

截至二零二一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)及聯交所指定網站(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

新加坡，二零二一年十一月三日

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，周宏业先生。