

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)

截至二零二一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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

- 本集團的收入增加5.1%或約27.1萬新加坡元，由二零二零年約530萬新加坡元增加至二零二一年約560萬新加坡元。增加的主要歸因於投資管理業務分部費增加主要是來自BBW6基金的績效費及項目管理費也增加。這部分被物業管理服務費和財務顧問業務分部費下降所抵消。
- 員工成本從二零二零年約680萬新加坡元減少至二零二一年約420萬新加坡元，表示減少約250萬新加坡元或37.5%。截至二零二一年十二月三十一日，本集團擁有33名僱員，相比之下截至二零二零年十二月三十一日為50名僱員。
- 其他開支，淨減少43.2%或約130萬新加坡元由二零二零年約300萬新加坡元至二零二一年約170萬新加坡元。該減少主要歸因於專業費用減少約88.5萬新加坡元，主要是由於二零二零年期間集團進行的一次性企業融資活動，基金投資者推薦計畫費用和企業顧問委托費用減少了約30.7萬新加坡元以及由於物業管理服務進行了戰略性調整，導致物業維修和維護外包開支下降約16.4萬新加坡元。
- 本集團報告於二零二一年淨利潤約750萬新加坡元，相比二零二零年淨虧損約2,030萬新加坡元，顯著轉虧損為利潤約2,770萬新加坡元或136.8%。增加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760萬新加坡元，相比之下二零二零年確認該基金預付款減值損失約1,230萬新加坡元以及本集團從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。這也出現員工開支也減少了約250萬新加坡元，主要原因是員工人數和其他開支減少了約130萬新加坡元及收入增加約27.1萬新加坡元，總影響在於其他收入和收益減少約46.6萬新加坡元，也被部分抵消。
- 二零二一年基本和攤薄的每股虧損約為0.37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**」）僅此宣佈截至二零二一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**」），連同二零二零年十二月三十一日比較數字如下：

綜合損益及全面收益表
截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	本集團	
		二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元
收入	4	5,596	5,325
其他收入及收益	4	911	1,377
員工成本		(4,239)	(6,779)
折舊		(101)	(225)
使用權資產攤銷		(117)	(433)
資本化合同成本攤銷	10	(97)	(93)
金融資產（減值損失）回轉	5	7,417	(16,204)
資本化合同成本的減值損失	10	-	(200)
市場營銷開支		(32)	(14)
其他開支，淨額		(1,730)	(3,047)
利息開支		(93)	(37)
除稅前利潤/（虧損）	6	7,515	(20,330)
所得稅（開支）/抵免	7	(54)	67
本公司擁有人應佔年內利潤/（虧損）		7,461	(20,263)
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		(281)	(828)
<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額		(41)	97
年內其他全面虧損		(322)	(731)
本公司擁有人應佔年內全面收入/（虧損）總額		7,139	(20,994)
本公司擁有人應佔每股利潤/（虧損）			
- 基本（仙）	8	0.37	(1.01)
- 攤薄（仙）	8	0.37	(1.01)

綜合財務狀況表
截至二零二一年十二月三十一日

	附註	本集團	
		二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元
非流動資產			
物業、廠房及設備		229	236
使用權資產		-	117
股本證券投資		1,188	1,469
基金實體投資		9	-
預付款項、按金及其他應收款項		259	281
貸款及相關應收款項	11	816	-
非流動資產總額		2,501	2,103
流動資產			
貿易應收款項	9	3,246	4,940
應收最終控股公司款項		-	5
應收關聯方款項（非貿易）		1,703	1,177
預付款項、按金及其他應收款項		392	436
資本化合同成本	10	240	275
貸款及相關應收款項	11	14,342	-
現金及現金等價物		5,892	12,664
流動資產總額		25,815	19,497
流動負債			
其他應付款項及應計費用	12	1,348	1,429
應付最終控股公司款項		23	1
應付關聯方款項（非貿易）		251	349
租賃負債		-	121
銀行貸款	13	711	255
應付所得稅		53	-
流動負債總額		2,386	2,155
流動資產淨值		23,429	17,342
非流動負債			
其他應付款項及應計費用	12	17	39
銀行貸款	13	2,117	2,750
遞延稅項負債		66	65
非流動負債總額		2,200	2,854
資產淨值		23,730	16,591
權益			
股本	14	29,866	29,866
儲備		(6,136)	(13,275)
權益總額		23,730	16,591

綜合財務信息附註
截至二零二一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（「**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

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。

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利潤/(虧損)進行評估，這是調整後的稅前利潤/(虧損)的度量。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度量中。

地區分佈

(a) 來自外部客戶之收入

	本集團	
	二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元
新加坡	5,380	4,638
馬來西亞	39	274
澳大利亞	73	75
英屬維爾京島	88	272
其他國家/司法權區	16	66
	<hr/>	<hr/>
	5,596	5,325
	<hr/>	<hr/>

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	
	二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元
新加坡	181	271
其他國家/司法權區	48	82
	<hr/>	<hr/>
	229	353
	<hr/>	<hr/>

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：

截至二零二一年 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	896	2,564	1,920	-	-	5,380
馬來西亞	-	-	-	39	-	39
澳大利亞	-	-	73	-	-	73
英属维尔京岛	-	-	-	-	88	88
其他國家/司法權區	-	-	-	-	16	16
	896	2,564	1,993	39	104	5,596
服務時間性						
某一時點	813	1,836	1,920	-	-	4,569
隨時間推移	83	728	73	39	104	1,027
	896	2,564	1,993	39	104	5,596

截至二零二零年 十二月三十一日止年度	投資管理					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	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			
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	

	本集團	
	二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元
收入		
投資管理		
— 特殊目的實體投資管理費	896	580
— 基金管理費	2,564	1,205
收購及項目管理費	1,993	1,323
物業管理及租賃管理費	39	1,434
財務顧問費	104	783
	5,596	5,325
其他收入及收益		
利息收入	139	25
政府補貼（附註（i））	301	1,251
外匯差異，淨額	(6)	77
轉撥未動用資本減免、虧損及 捐贈所得收入（附註（ii））	353	-
其他	124	24
	911	1,377

- (i) 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僱用新加坡和/或非新加坡工人的特別就業補貼、工薪補貼、政府帶薪休假計劃、招聘獎勵計劃、就業支援計劃以及澳大利亞政府提供的有關僱用澳大利亞工人的僱員薪酬計劃。該等政府補助概無附帶任何未實現的條件或或然事項。
- (ii) 根據新加坡稅收制度之下去年集團救濟制度轉撥未動用資本減免、虧損及捐贈將從本集團的新加坡基金實體收到補助金。

5. 金融資產減值損失（回轉）

	本集團	
	二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元
有關 ZACD 澳大利亞酒店基金的減值（回轉） （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）	(7,574)	12,337
	(7,574)	16,014
有關物業管理及項目管理的減值（回轉）（附註（b））：		
貿易應收款項（附註 9）	(94)	190
	(7,668)	16,204
相關財務顧問的減值（附註（c））：		
貿易應收款項（附註 9）	251	-
年度減值損失總額（回轉）	(7,417)	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的內部消息及業務發展最新情況公告，以及二零二一年八月二十三日的補充公告，內容有關ZACD澳大利亞酒店基金（「基金」）及該基金的控股實體ZACD（Development4）Ltd.，本公司的一個間接全資特殊目實體，根據與澳大利亞酒店投資組合相關的交易（「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。

根據與澳大利亞有關的交易，之前本集團記錄了關於集團的貿易應收款的投資管理費減值損失準備為3,677,000新加坡元以及向ZACD（Development4）Ltd. 提供的過渡性預付款減值損失準備為12,337,000新加坡元根據本集團截至二零二零年十二月三十一日的年度業績中詳述與澳大利亞酒店投資組合有關的交易。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，本集團回轉了為7,574,000新加坡元的減值損失。

- (b) 截至二零二零年十二月三十一日，從幾個業主提供住宅及工業物業的應收物業管理費提供準備為190,000新加坡元及從住宅物業開發商的應收項目管理費。截至二零二一年十二月三十一日財政年度內，本集團收款了部分債務，已回轉了為94,000新加坡元的減值損失準備。
- (c) 截至二零二一年十二月三十一日，應收財務顧問費提供準備為251,000新加坡元。管理層對無法收回的金額進行了重新評估並作出了必要的減值損失。

6. 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：

	本集團	
	二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元
核數師酬金	172	161
專業費用	197	1,067
介紹費	9	316
差旅費及應酬費	154	194
維修和保養服務費	-	163
保險費	126	154
IT服務費	57	152
董事費	92	92
有關貸款和應收款項的減值損失（回轉）	(7,574)	12,337
計入特殊目的實體投資管理費的成立股份股息收入	(623)	(479)
計入基金管理費的績效費	(1,633)	-

7. 所得稅開支/（抵免）

新加坡所得稅已根據二零二一年在新加坡產生的估計應評稅利潤，按17%的稅率計提（二零二零：17%）。於截至二零二零年和二零二一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利潤，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，所得稅開支/（抵免）的主要組成部分如下：

	本集團	
	二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元
流動：		
- 本年撥備	53	-
- 過往年度超額撥備	-	(144)
遞延稅項		
- 暫時性差異的產生及轉回	1	77
年內稅項開支/（抵免）總額	54	(67)

8. 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：

	二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元
利潤/（虧損）		
計算每股基本及攤薄利潤/（虧損）時所用之 利潤/（虧損）（本公司擁有人應佔年內利 潤/（虧損））	7,461	(20,263)
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

9. 貿易應收款項

	本集團	
	二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元
貿易應收款項	3,577	8,807
減：減值損失準備（附註5）	(331)	(3,867)
	3,246	4,940

貿易應收款項減值準備的年內變動如下：

	本集團	
	二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元
年初	3,867	-
減值損失準備（附註5）	251	3,867
註銷減值損失準備	(3,693)	-
取消不再適用的減值損失（附註5）	(94)	-
	331	3,867

根據附註5（a）中提及的公司公告，管理層已重新評估了集團的應收投資管理費減值損失準備為3,677,000新加坡元於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認註銷無法收回的債務。

本集團與客戶的貿易項目主要以信貸結算。信貸期通常為三十日。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（扣除準備）的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元
一個月以內	342	1,065
一至兩個月	19	78
兩至三個月	15	99
超過三個月	2,795	3,629
	3,171	4,871

既無個別亦無共同被視為已減值的貿易應收款項（扣除準備）的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元
應收股息	75	69
既未逾期無減值	342	1,065
逾期一個月以內	19	78
逾期一至三個月	2,810	3,728
	3,246	4,940

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	
	二零二一年 千新加坡元	二零二零年 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		
報告年度期初	275	415
增加	62	153
減值損失	-	(200)
攤銷	(97)	(93)
報告年度期末	240	275

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	
	二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元
流動		
給予下列機構之過橋貸款融資：		
ZACD (Development4) Ltd.	4,711	12,128
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	1,005	-
ZACD (Development2) Ltd.	1,590	-
ZACD LV Development Pte. Ltd.	11,610	-
給予下列機構貸款之應收利息：		
ZACD Mount Emily Residential Development Fund	123	-
ZACD (Development2) Ltd.	14	-
給予下列機構之預付款：		
ZACD (Development4) Ltd.	-	209
減：減值損失準備	(4,711)	(12,337)
	14,342	-

	本集團	
	二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元
非流動		
給予下列機構之過橋貸款融資：		
ZACD (Development4) Ltd.	816	-

下面列出的是貸款及相關應收款項減值損失準備的變動情況：

	本集團	
	二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元
年初	12,337	-
減值損失準備（附註5）	-	12,337
轉撥至基金實體投資減值損失	(52)	-
取消不再適用的減值準備（附註5）	(7,574)	-
	4,711	12,337
	4,711	12,337

給予 ZACD (Development4) Ltd. 之過渡貸款信貸

根據附注 5 (a) 中提及的公司公告，本集團向基金提供的貸款和關聯應收款項於二零二一年九月從被告收到和解收益後的償還。因此，本集團回轉了為 7,574,000 新加坡元的減值損失。

給予 ZACD Mount Emily Residential Development Fund 之過渡貸款信貸

於二零二一年二月二十六日，本公司與ZACD Mount Emily Residential Development Fund（「**借款人**」）訂立為5,000,000新加坡元之過渡貸款協議（「**該信貸**」），一個附屬基金注冊于ZACD Capital Partners VCC。借款人是一個單一用途的封閉式房地產私人股本基金，建立有關住宅重建項目位於2、2A和2B Mount Emily Road Singapore 228484，4、4A和4B Mount Emily Road Singapore 228486和6、6A和6B Mount Emily Road Singapore 228487（統稱為「**Mount Emily Properties**」）。本公司將以間接持有ZACD Capital Partners VCC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，以供借款人為方便參與Mount Emily Properties之投標或銷售及其相關或附帶事宜而不時提取，惟須受過渡信貸協議之條款及條件所規限。對該信貸之任何提取須按年利率6%或訂約方考慮類似信貸安排之當時市場利率後不時書面協定之其他利率計息。本公司有獨有的絕對酌情權拒絕借款人所要求任何提取。

各信貸提取的保有期為實際提取日期起直至訂約方書面相互同意之日期止的期間，惟不得遲於基金年期之屆滿日。

於二零二一年十二月三十一日，借款人已提取該信貸中為 1,005,000 新加坡元，其按年利率 6%計息。

給予 ZACD (Development2) Ltd. 之過渡貸款信貸

於二零二一年十月一日，本公司與 ZACD (Development2) Ltd. (「**借款人**」) 訂立為 1,600,000 新加坡元之過渡貸款協議 (「**該信貸**」)。借款人是一個單一用途的封閉式房地產私人股本基金，投資有關住宅重建位於 173 Chin Swee Road, Singapore 169878 (「**該物業**」)。本公司將以間接持有借款人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，以供借款人於二零二零年期間，將借款人與三家協力廠商貸款人償還簽訂的過渡短期貸款及其相關或附帶事宜而不時提取，惟須受過渡信貸協議之條款及條件所規限。對該信貸之任何提取須按年利率 6% 或訂約方考慮類似信貸安排之當時市場利率後不時書面協定之其他利率計息。本公司有獨有的絕對酌情權拒絕借款人所要求任何提取。

各信貸提取的保有期為實際提取日期起直至訂約方書面相互同意之日期止的期間，惟不得遲於基金年期之屆滿日。

於二零二一年十二月三十一日，借款人已提取該信貸中為 1,590,000 新加坡元，其按年利率 6% 計息。

預付 ZACD LV Development Pte. Ltd.

茲提述本公司日期為二零二一年十二月十七日的公司公告，關於得標獲得了位於新加坡 6C 和 6D Tanjong Rhu Road 的住宅重建地塊 (「**La Ville 項目**」) 設立一個新基金。於二零二一年十一月三十日 La Ville 項目得標後，本集團於截至二零二一年十二月三十一日已根據得標條款支付了投標保證金和額外保證金，以及印花稅，總額為 11,610,000 新加坡元。

12. 貿易應付款項、其他應付款項及應計費用

	本集團	
	二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元
其他應付款項	19	103
應計費用	1,295	1,261
遞延收入	51	104
	<hr/>	<hr/>
	1,365	1,468
減：分類作流動負債之款項	(1,348)	(1,429)
	<hr/>	<hr/>
分類作非流動負債之款項	17	39
	<hr/>	<hr/>

其他應付款項為不計息及平均付款期限為一至三個月。

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23,000新加坡元和17,000新加坡元(二零二零年:19,000新加坡元和39,000新加坡元)。

13. 銀行貸款

	本集團	
	二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元
流動		
銀行貸款之應付利息	5	5
臨時過渡性貸款	706	250
	711	255
非流動		
臨時過渡性貸款	2,117	2,750
	2,828	3,005
	2,828	3,005

臨時過渡性貸款(「**臨時過渡性貸款**」)

這與在二零二一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	
	二零二一年 千新加坡元	二零二零年 千新加坡元
已發行及繳足股本：		
截至二零二一年十二月三十一日為 2,000,000,000 股普通股 (二零二零年：2,000,000,000 股)	29,866	29,866
	29,866	29,866

本集團於二零二零年一月一日至二零二一年十二月三十一日期間的發行股本無變動。

15. 股息

本公司概無亦不建議就截至二零二一年十二月三十一日派付股息（截至二零二零年十二月三十一日：無）。

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新加坡元以及由此產生的任何利息、佣金、費用及應計開支，以獲得與位於新加坡2、4和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，一個附屬基金注冊于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，被抵押代理行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，被抵押代理行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二零二一年八月二十三日的內部消息及業務發展最新情況公告，內容有關ZACD澳大利亞酒店基金（「基金」）及該基金的控股實體ZACD（Development4）Ltd.，本公司的一個間接全資特殊目實體，根據與澳大利亞酒店投資組合相關的交易（「該等公告」）。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。

在二零二零年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十二月三十一日的財務報表未就該或然負債撥備。截至二零二一年十二月三十一日，針對信託律師和iProsperity Group的法律行動產生的法律費用為1,032,000新加坡元（二零二零年十二月三十一日：523,000新加坡元），其中953,000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，零新加坡元（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2,000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77,000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二零二一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二零二一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；及
- (4) 業務前景

總覽

本集團在28個位於新加坡、馬來西亞、印尼及澳大利亞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

本集團報告於二零二一年淨利潤約750萬新加坡元，相比二零二零年淨虧損約2,030萬新加坡元，顯著轉虧為利潤約2,770萬新加坡元或136.8%。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760萬新加坡元相比之下二零二零年基金預付款減值損失約1,230萬新加坡元以及本集團從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。本集團的員工開支也減少了約250萬新加坡元，主要原因是員工人數減少。其他開支減少了約130萬新加坡元，主要原因是減少在於專業費用裏產生的企業融資活動，基金投資者推薦計劃費用和企業顧問委託費用以及物業維修和維護外包開支。使用權資產攤銷減少約31.6萬新加坡元，收入增加約27.1萬新加坡元，主要歸因於較高的投資管理收購費及項目管理業務分部費導致物業管理費及財務顧問業務分部費減少也被部分抵消。總影響在於其他收入和收益減少約46.6萬新加坡元，也被部分抵消。

收入

本集團收入增加5.1%或約27.1萬新加坡元，由二零二零年約530萬新加坡元增加至二零二一年約560萬新加坡元。增加的主要歸因於投資管理費增加主要來自BBW6基金的績效費及增加來自收購及項目管理業務分部的項目管理費。這部分被物業管理服務和財務顧問業務分部費減少也被部分抵消。

下表載列出截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之經營分部資料明細：

截至二零二一年 十二月三十一日 止年度	投資管理					總計
	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	
	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	896	2,564	1,993	39	104	5,596
分部業績	587	1,633	1,099	57	(1,263)	2,113
<i>對賬：</i>						
其他收入及收益						911
企業及未分配開支						4,491
除稅前利潤						7,515

截至二零二零年 十二月三十一日 止年度	投資管理					總計
	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	
	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)

(a) 投資管理服務

(i) 特殊目的實體投資管理

收入由二零二零年約58.0萬新加坡元增加至二零二一年約89.6萬新加坡元，增加約316萬新加坡元或54.5%。來自特殊目的實體投資管理服務的收入增加主要是由於在二零二一年錄得來自八個投資特殊目的實體之股息，而二零二零年則錄得三個投資特殊目的實體及較高的績效費。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

收入由二零二零年約120萬新加坡元增加至二零二一年約260萬新加坡元，顯著增加約140萬新加坡元或112.8%。在二零二一年期間，在合法完成全部出售的混合用途發展項目後，本集團已實現從BBW6基金獲得約160萬新加坡元的績效費及在二零二一年裡成立的新發展基金（「Mount Emily Residential Development Fund」）獲得約19.7萬新加坡元的成立費。而在二零二零年，本集團已實現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。

(b) 收購及項目管理服務

收入由二零二零年約130萬新加坡元增加至二零二一年約200萬新加坡元，新增了約67.0萬新加坡元或50.6%。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。在二零二一年內，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，此外該公司在二零二零年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

收入由二零二零年約140萬新加坡元減少至二零二一年約3.9萬新加坡元，表示減少約140萬新加坡元或97.3%。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，於本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

收入由二零二零年約78.3萬新加坡元減少至二零二一年約10.4萬新加坡元，表示減少約67.9萬新加坡元或86.7%。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。此外，茲提述本公司日期為二零二一年十一月三十日的自願公告，董事會決定停止證券及期貨事務監察委員會規管活動，集團將密切監測2019冠狀病毒病疫情後的情況，如果商業環境好轉，可能會考慮重新開始這項業務活動。本集團繼續專注於家族辦公室管理的新業務分部，特別是在東南亞地區的家族辦公室。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零二零年約140萬新加坡元減少至二零二一年約91.1萬新加坡元。減少約46.6萬新加坡元或33.8%，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，在二零二一年裡增加在於將未動用的稅收損失轉撥至一些基金實體的收入以及向ZACD Mount Emily Residential Development Fund提供的過橋貸款產生的利息收入增加也被部分抵消。

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。員工成本總額由二零二零年減少約680萬新加坡元至二零二一年約420萬新加坡元，表示減少約250萬新加坡元或37.5%。

截至二零二一年十二月三十一日，本集團擁有33名僱員，相比之下，在二零二零年十二月三十一日結束時則有50名僱員。由於在二零二零年十二月物業管理服務進行了業務分部戰略性調整，員工人數主要減少，本集團繼續徵聘專業工作人員，以擴大投資管理及收購及項目管理的業務分部，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，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的內部消息及業務發展最新情況公告，以及日期為二零二一年八月二十三日的補充公告，內容有關ZACD澳大利亞酒店基金（「基金」）及該基金的控股實體ZACD (Development4) Ltd.，本公司的一個間接全資特殊目實體，根據與澳大利亞酒店投資組合相關的交易（「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。根據公告，本集團記錄了關於投資管理費的貿易應收款減值損失準備約370萬新加坡元以及向基金提供的過渡性預付款減值損失準備約1,230萬新加坡元根據本集團截至二零二零年十二月三十一日的年度業績中詳述與澳大利亞酒店投資組合有關的交易。於二零二一年期間，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，本集團回轉了約760萬新加坡元的減值損失。

其他開支，淨額

其他開支，淨額由二零二零年約300萬新加坡元減少至二零二一年約170萬新加坡元。表示減少約130萬新加坡元或43.2%。該減少主要歸因於專業費用減少約88.5萬新加坡元，主要歸因於在二零二零年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和企業顧問委托費用約30.7萬新加坡元以及由於物業管理服務進行了戰略性調整，導致物業維修和維護外包開支下降約16.4萬新加坡元。

所得稅抵免

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。該集團受益於每個稅務司法權區的累進稅制，而在新加坡的一級制下，股東收到的股息收入時可免稅。

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

截至二零二一年十二月三十一日，本集團擁有銀行貸款總額約 280 萬新加坡元（二零二零年十二月三十一日：300 萬新加坡元）。銀行借款與新加坡政府宣佈二零二零年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。該減少主要歸因於在二零二一年期間貸款償還約 17.7 萬新加坡元。截至二零二一年十二月三十一日，根據集團的銀行借款總額除以資產淨值計算出資產負債比率約為 0.12:1（二零二零年十二月三十一日：0.18:1）。

現金及現金等價物

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日，現金及現金等價物分別為約 590 萬新加坡元及約 1,270 萬新加坡元，並存放於新加坡及香港的主要銀行內。減少的主要歸因於向 ZACD Mount Emily Residential Development Fund 支付過渡性預付款約 100 萬新加坡元，ZACD (Development2) Ltd. 約 160 萬新加坡元及 ZACD LV Development Pte. Ltd. 約 1,160 萬新加坡元。ZACD 澳大利亞酒店基金延期償還過渡性預付款約 760 萬新加坡元被部分抵消。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。

本年度內，本集團提供資金的運營主要由業務產生的收入及可用銀行餘額和現金。董事會將繼續密切監測 2019 冠狀病毒病疫情的發展，並評估這會對本集團財務狀況和運營結果的影響。我們相信本集團將滿足的持續流動性將通過可用現金、其業務產生的現金以及償還過渡性預付款。

貿易應收款項

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日，貿易應收款項總額分別為約 320 萬新加坡元及約 490 萬新加坡元。有關金額包括截至二零二一年十二月三十一日的貿易應收款項約 320 萬新加坡元及應收股息約 7.5 萬新加坡元，而較二零二零年分別為約 490 萬新加坡元及約 6.9 萬新加坡元。

貿易應收款項由截至二零二零年十二月三十一日約 490 萬新加坡元減少至截至二零二一年十二月三十一日的約 320 萬新加坡元，主要歸因於物業管理服務和財務顧問服務的收入減少，集團應收財務顧問費的減值損失準備約 25.1 萬新加坡元及集團應收財務顧問費的壞賬注銷約 13.9 萬新加坡元。

流動資產淨值

本集團的流動資產淨值由二零二零年十二月三十一日約 1,730 萬新加坡元增加至二零二一年十二月三十一日約 2,340 萬新加坡元。增加的主要歸因於基金實體延期過渡性預付款增加約 1,520 萬新加坡元及應收關聯方款項增加約 52.6 萬新加坡元，現金及現金等價物減少約 680 萬新加坡元被部分抵消及貿易應收款項減少約 170 萬新加坡元。本集團的流動比率（按流動資產除以流動負債計算）由截至二零二零年十二月三十一日之 9.0 倍增加至截至二零二一年十二月三十一日之 10.8 倍。

流動負債

流動負債包括其他應付款項、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。本集團截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日之流動負債總額分別為約 240 萬新加坡元及約 220 萬新加坡元。

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。截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，股本證券投資分別為約 120 萬新加坡元及約 150 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利潤、房地產發展項目的當前階段及其銷售進度以及貼現率。二零二一年的公平值較二零二零年減少，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

截至二零二一年十二月三十一日，本集團沒有任何資產抵押。

財務擔保

請參閱公告附註中的附註17財務擔保。

或然負債

請參閱公告附註中的附註18或然負債。

承擔

截至財政年度末，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十二月三十一日派付股息（二零二零年十二月三十一日：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。截至二零二一年十二月三十一日，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，在二零二一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

根據貿易和工業部在二零二二年一月三日發佈的預先估計，新加坡經濟在二零二一年第四季度增長了 5.9%，全年增長率達到 7.2%。

在二零二一年第四季度私人住宅物業連續七個季度價格上漲。這表示增加了 5.0%，相比上一季度增加了 1.1%。於二零二一年全年裡，私人住宅物業價格上漲 10.6%，相比二零二零年增加了 2.2%。

在二零二一年十二月，新加坡政府宣佈了一系列降溫措施，給予私人住宅及轉售市場的政府組屋，於二零二一年十二月十六日生效。這些措施包括提高額外買方印花稅（「ABSD」），限制降低貸款價值（「LTV」）及收緊閾值總償債率（「TDSR」）。分析人士預測，在實施新的降溫措施後，明年私人住宅價格的增長可能會放緩至 3%，與歷史上新加坡政府在二零一八年實施的一輪抑制措施後的市場行為類似。

在二零二一年十一月底由本集團擔保成功得標 La Ville 的集體銷售，一個位於 Tanjong Rhu 的永久產權住宅發展鑒於其位於市區邊緣的黃金位置，步行即可到達地鐵站。它還提供通往附近各種生活方式目的地的通道。

另一個正在進行的項目，Mount Emily Fund 於二零二一年收購了位於 Mount Emily 的住宅重建地塊，計劃於二零二二年下半年推出作為高尚精品的發展。這預計將吸引在中心位置尋找永久產權資產及具有競爭力的價格和負擔得起投資額度的投資者。

有關 Foodfab@Mandai 的銷售，Mandai Fund 收購的永久產權工業項目，於二零二一年三月推出以來表現良好，總銷售額超過 60%。這種情況預計將繼續下去，食品工廠的需求依然強勁，推動食品配送服務需求，使二零二二年的前景更加樂觀。

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，建築成本增加及加上房地產發展招標競爭激烈，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，為我們的兩個收購投資管理及收購和項目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族理財辦公室。

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

於截至二零二一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二零二一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

截至二零二一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

新加坡，二零二二年三月十日

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，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。