

The logo for ZACD, with 'zac' in blue and 'd' in purple.

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



**2022**

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益表	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	28

## 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)  
胡炯權先生(副首席執行官)  
陳明亮先生(首席法務官)  
容詩韻女士(首席財務官)

#### 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

周宏业先生

#### 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

陳明亮先生(首席法務官)  
葉沛森先生

#### 聯席公司秘書

依照香港法律  
葉沛森先生

#### 依照新加坡法律

Tan Kim Swee Bernard先生

#### 合規主任

陳明亮先生(首席法務官)

#### 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  
皇后大道中208號  
勝基中心20樓

#### 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](http://www.zacdgroup.com)

# 財務摘要

截至二零二二年三月三十一日止三個月

- 本集團的未經審核收入減少53.7%或約53.4萬新加坡元由截至二零二一年三月三十一日止三個月(「上期期間」)約99.5萬新加坡元至截至二零二二年三月三十一日止三個月(「回顧期間」)約46.1萬新加坡元。該減少的主要原因是較低的股息來自特殊目的實體投資管理業務部門以及減少項目管理費。
- 員工成本總額減少由上期期間約120萬新加坡元至回顧期間約99.7萬新加坡元，表示減少約23.5萬新加坡元或19.1%。於回顧期間結束時，本集團擁有32名僱員，而上期期間結束時則有50名僱員。員工成本仍然是集團最大的成本因素。2019冠狀病毒病疫情爆發後，該集團進一步簡化了運營以控制這成本因素，從而減少了員工人數。
- 本集團錄得於回顧期間淨虧損約76.0萬新加坡元，而相比於上期期間則為淨虧損約42.5萬新加坡元，表示淨虧損增加約33.5萬新加坡元或78.8%。淨虧損增加主要由於收入減少約53.4萬新加坡元及本集團已確認的應收財務顧問費為減值損失約17.7萬新加坡元，被員工成本減少約23.5萬新加坡元的部分所抵銷、使用權資產攤銷減少約87,000新加坡元及其他收入及收益增加約82,000新加坡元。
- 本公司概無亦不建議就截至二零二二年三月三十一日止三個月派付股息(截至二零二一年三月三十一日止三個月：零)。
- 截至二零二二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0.04新加坡仙(截至二零二一年三月三十一日止三個月：虧損0.02新加坡仙)。

本公司董事會(「董事會」)僅此宣佈截至二零二二年三月三十一日止三個月本集團未經審核綜合財務業績(「第一季度業績」)，連同二零二一年三月三十一日止三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

截至二零二二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	
		二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	二零二一年 千新加坡元 (未經審核)
收入	4	461	995
其他收入及收益	4	406	324
員工成本		(997)	(1,232)
折舊		(23)	(37)
使用權資產攤銷		-	(87)
資本化合同成本攤銷		(24)	(24)
金融資產減值損失		(177)	-
市場營銷開支		(9)	(6)
其他開支，淨額		(375)	(335)
利息開支		(22)	(23)
<b>除稅前虧損</b>	5	<b>(760)</b>	(425)
所得稅開支	6	-	-
<b>本公司擁有人應佔期內虧損</b>		<b>(760)</b>	(425)
<b>其他全面收入／(虧損)：</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動		27	(232)
<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		10	(26)
<b>期內其他全面收入／(虧損)</b>		<b>37</b>	(258)
<b>本公司擁有人應佔期內全面虧損總額</b>		<b>(723)</b>	(683)
<b>本公司擁有人應佔每股虧損</b>	7		
基本(仙)		(0.04)	(0.02)
攤薄(仙)		(0.04)	(0.02)

# 未經審核簡明綜合 權益變動表

截至二零二二年三月三十一日止三個月

	股本證券投資		匯兌波動儲備 千新加坡元	資本儲備 千新加坡元	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				
<b>截至二零二二年三月三十一日止三個月</b>						
於二零二二年一月一日(經審核)	29,866	1,188	23	1,491	(8,838)	23,730
期內虧損	-	-	-	-	(760)	(760)
期內其他全面收入：						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	10	-	-	10
股本證券投資之公平值變動	-	27	-	-	-	27
期內全面收入/(虧損)總額	-	27	10	-	(760)	(723)
於二零二二年三月三十一日(未經審核)	29,866	1,215	33	1,491	(9,598)	23,007
<b>截至二零二一年三月三十一日止三個月</b>						
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

# 未經審核簡明綜合 財務報表附註

截至二零二二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(「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 財務報表附註

截至二零二二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。

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

編製第一季度業績所採用的會計政策與編製截至二零二一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，惟二零二二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 財務報表附註

截至二零二二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，如下所示：

### (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 財務報表附註

截至二零二二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 財務報表附註

截至二零二二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有關。

# 未經審核簡明綜合 財務報表附註

截至二零二二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	
	二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	二零二一年 千新加坡元 (未經審核)
新加坡	329	830
馬來西亞	10	45
澳大利亞	12	17
英屬維爾京島	110	88
其他國家／司法權區	-	15
	<b>461</b>	<b>995</b>

上述收入資料乃根據客戶所在地編製。

# 未經審核簡明綜合 財務報表附註

截至二零二二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：

截至二零二二年 三月三十一日止三個月(未經審核)	投資管理					總收益 千新加坡元
	特殊目的實體		收購及 項目管理 千新加坡元	物業管理及 租賃管理		
	投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元		財務顧問 千新加坡元	租賃管理 千新加坡元	
<b>主要地理市場</b>						
新加坡	169	160	—	—	—	329
馬來西亞	—	—	—	10	—	10
澳大利亞	—	—	12	—	—	12
英屬維爾京島	—	110	—	—	—	110
	<b>169</b>	<b>270</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>461</b>
<b>服務時間性</b>						
某一時點	153	-	-	-	-	153
隨時間推移	16	270	12	10	-	308
	<b>169</b>	<b>270</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>461</b>

# 未經審核簡明綜合 財務報表附註

截至二零二二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	基金管理				
	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
<b>主要地理市場</b>						
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
<b>服務時間性</b>						
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 財務報表附註

截至二零二二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	
	二零二二年	二零二一年
	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>收入</b>		
投資管理		
– 特殊目的實體投資管理費	169	475
– 基金管理費	270	190
收購及項目管理費	12	217
物業管理及租賃管理費	10	10
財務顧問費	–	103
	<b>461</b>	<b>995</b>
<b>其他收入及收益</b>		
政府補貼(附註(i))	8	269
過渡性貸款的利息收入	144	12
外匯差異，淨額	(4)	34
公司業務服務費(附註(ii))	247	–
汽車處置收益	11	–
其他	–	9
	<b>406</b>	<b>324</b>

- (i) 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/或非新加坡員工的工薪補貼、就業支援計劃、政府帶薪休假計劃以及特殊就業補貼，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。該等政府補助概無附帶任何未實現的條件或或然事項。
- (ii) 本集團向外部公司客戶提供的公司業務服務。提供的服務包括審查財務報告及財務職能和流程，並向公司客戶提出改進方面的建議。



# 未經審核簡明綜合 財務報表附註

截至二零二二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	
	二零二二年 千新加坡元 (未經審核)	二零二一年 千新加坡元 (未經審核)
核數師酬金	41	37
計入特殊目的實體投資管理費的 成立股份股息收入	(153)	(326)
外匯差異，淨額	(4)	34
貿易應收款項減值損失	177	-
專業費用	17	34
短期租賃產生的租金費用	98	24

## 6. 所得稅開支

截至二零二二年三月三十一日止三個月內未重大計提新加坡利得稅撥備(截至二零二一年三月三十一日止三個月：無)。截至二零二二年三月三十一日止三個月內，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，故並本集團經營所在之其他國家／司法權區未重大計提利得稅撥備(截至二零二一年三月三十一日止三個月：無)。

# 未經審核簡明綜合 財務報表附註

截至二零二二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	
	二零二二年	二零二一年
	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(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)	<b>(760)</b>	(425)
<b>股份數目</b>		
計算每股基本及攤薄虧損時所用之 普通股加權平均數	<b>2,000,000,000</b>	2,000,000,000

## 8. 股息

本公司概無亦不建議就截至二零二二年三月三十一日止三個月派付股息(截至二零二一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二零二二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；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持續提供租賃管理服務。本集團目前正在為一個管理資產約一億美元的家族辦公室提供企業支持和基金管理服務。

## 財務回顧及業務回顧

本集團錄得截至二零二二年三月三十一日止三個月淨虧損約76.0萬新加坡元，而相比截至二零二一年三月三十一日止三個月(「上期期間」)則為淨虧損約42.5萬新加坡元，表示淨虧損增加約33.5萬新加坡元或78.8%。淨虧損增加主要由於收入減少約53.4萬新加坡元及本集團已確認的應收財務顧問費為減值損失約17.7萬新加坡元，員工成本減少約23.5萬新加坡元的部分所抵銷、使用權資產攤銷減少約87,000新加坡元及其他收入及收益增加約82,000新加坡元。

## 管理層討論與分析

### 收入

本集團的未經審核收入減少53.7%或約53.4萬新加坡元由上期期間約99.5萬新加坡元至回顧期間約46.1萬新加坡元。該減少的主要原因是較低的股息來自特殊目的實體投資管理業務部門以及在回顧期間減少項目管理費收入。

下表載列出回顧期間及上期之經營分部資料明細：

截至二零二二年 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 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	
分部收益						
外部客戶	169	270	12	10	-	461
分部業績	(83)	10	(59)	(11)	(264)	(407)
對賬：						
其他收入及收益						406
企業及未分配開支						(759)
除稅前虧損						(760)

## 管理層討論與分析

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 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	
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)

### (a) 投資管理服務

#### (i) 特殊目的實體投資管理

未經審核收入減少由上期期間約47.5萬新加坡元至回顧期間約16.9萬新加坡元，表示減少約30.6萬新加坡元或64.4%。該減少的主要是較低的股息收入，在回顧期間的股息來自一個特殊目的實體投資相比在上期期間的股息來自五個特殊目的實體投資。股息收入的減少也導致了績效費的減少。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

未經審核收入增加由上期期間約19.0萬新加坡元至回顧期間約27.0萬新加坡元，表示增加約80,000新加坡元或42.1%。於回顧期間，該集團被擔任為家族辦公室客戶提供基金管理和企業服務，並在這期間獲得了11.0萬新加坡元的費用。由於在回顧期間沒有新的投資基金，該集團沒有獲得認購費的收入。本集團在回顧期間的管理費較低，與上期期間相比，主要是因為二零一七年建立的兩個基金結構的管理費在二零二一年下半年已被停止。

### (b) 收購及項目管理服務

未經審核收入減少由上期期間約21.7萬新加坡元至回顧期間約12,000新加坡元，表示減少約20.5萬新加坡元或94.5%。減少的主要原因是項目管理費減少，該集團在二零二一年三月推出銷售後，從Mandai Fund的發展特殊目的實體獲得了約20.0萬新加坡元的項目管理費。在回顧期間內，由於同一項目發展正在進行中，本集團現時管理的其他項目沒有產生進一步的項目管理費。

## 管理層討論與分析

### **(c) 物業管理及租賃管理服務**

未經審核收入在上期期間至回顧期間為10,000新加坡元。茲提述日期為二零二零年十二月二十八日的自願公告涉及物業管理業務分部從管理住宅和工業物業向政府和國際項目的戰略轉移，以便為集團創造更好的收入。自該業務分部進行戰略調整以來，由於集團仍在評估該業務分部的戰略方向，因此沒有簽訂新合同。

### **(d) 財務顧問服務**

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。自從停止以後，沒有新的顧問任務。本集團將密切監測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由上期期間約32.4萬新加坡元至回顧期間約40.6萬新加坡元，表示增加約82,000新加坡元或25.3%。增加的主要原因是向兩個外部企業客戶提供的短期企業服務以及向ZACD LV Development Fund、ZACD Mount Emily Residential Development Fund和ZACD (Development2) Ltd.提供的過渡性貸款產生的利息收入，新加坡政府宣佈的就業支持計劃和澳大利亞政府宣佈的僱員薪酬計劃相關的政府補助金減少部分所抵消，該計劃是為了在受2019冠狀病毒病疫情導致經濟影響的企業提供現金支援，這已在二零二一年裡支付。

# 管理層討論與分析

## 員工成本

員工成本包括薪金、花紅、佣金、其他津貼及退休福利計劃供款。員工成本總額減少由上期期間約120萬新加坡元至回顧期間約99.7萬新加坡元，表示減少約23.5萬新加坡元或19.1%。

於回顧期間結束時，本集團擁有32名僱員，而上期期間結束時則有50名僱員。員工成本仍然是集團最大的成本因素。2019冠狀病毒病疫情爆發後，該集團進一步簡化了運營以控制這成本因素，從而導致員工人數減少。雖然員工人數有所減少，但本集團仍在繼續招聘專業工作人員，以擴大其業務分部，但執行業務擴張計劃時仍保持謹慎。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

在回顧期間，本集團記錄了減值損失準備約17.7萬新加坡元與本集團貿易應收款項的財務顧問費有關。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。

## 其他開支，淨額

其他開支，淨額增加約40,000新加坡元或11.9%由上期期間約33.5萬新加坡元至回顧期間約37.5萬新加坡元。該增加主要是新加坡辦公室物業提供的短期租賃租金費用，減少於專業費用的部分所抵消和減少財務顧問任務委託書轉介項目的費用。



# 管理層討論與分析

## 所得稅開支

在回顧期間內未重大計提新加坡利得稅撥備。在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利潤，故並本集團經營所在之其他國家／司法權區未重大計提利得稅撥備。

## 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，一個附屬基金註冊於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及其他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，本集團截至二零二二年三月三十一日的財務報表未就該或有負債撥備。截至二零二二年三月三十一日，針對信託律師和iProsperity Group的法律行動產生的法律費用累積至1,055,000新加坡元，其中976,000新加坡元由ZACD澳大利亞酒店基金承擔，2,000新加坡元由公司律師保留為用於持續的申請費和支出，77,000新加坡元已被沖銷。

## 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

於二零二二年，運營效率和收入增加將繼續是本集團的優先事項。我們的前景可以概述為以下三個主要推力，與政府政策及全球環境的較大戰略格局契合。

- 精簡現有業務以釋放資源專注於核心收入來源。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／週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。

同時，我們不會停止採取各種精實管理措施來管理成本及提高效率，同時優化管理結構、規定運營流程及加強工作團隊，以提高運營及管理效率。本集團還將繼續監測持續時間較長的新冠肺炎大流行的情況，並在需要時對其運營和業務戰略進行調整。本集團將繼續監測持續已久的2019冠狀病毒病疫情大流行的情況，並在需要時向運營和業務策略作出進一步的調整。

- 隨著2019冠狀病毒病疫情後正在復甦，我們的本地市場新加坡的房地產發展機會亦再次興起。我們相信，我們擁有本土的優勢及專業知識，能夠把握新加坡房地產市場的增長潛力。
- 新加坡正在努力通過與公共和私營部門的夥伴關係來加強家庭辦公室的生態系統。我們觀察到家族辦公室管理的業務分部增長的前景，特別是在東南亞地區的家庭辦公室。

## 管理層討論與分析

在二零二一年十一月底由本集團擔保La Ville的集體銷售，一個位於Tanjong Rhu的永久產權住宅發展，正在按計劃進行，預計於二零二二年六月底完成。

本集團正在設立一個新的發展基金，以參與位於新加坡武吉巴督西部的新執行共管公寓(「ECJ」)發展項目，該項目最近被本集團的一個外部業務合作夥伴收購。這新的EC項目預計將吸引該地區首次購房者和政府組屋升級者的興趣，因為自二零一七年以來，該地區尚未推出其他的EC項目。

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業績持續良好。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。

## 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。於截至二零二二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

於二零二二年三月三十一日，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%	—	—
陳先生	本公司(附註2)	實益擁有人	30,000股普通股	0.00% (附註3)	—	—
容女士	本公司(附註4)	實益擁有人	30,000股普通股	0.00% (附註3)	—	—

## 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%	168股普通股	8,400%
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%	105股普通股	5,250%
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%	61股普通股	3,050%
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%	148股普通股	7,400%
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. 陳明亮先生(「**陳先生**」)為本公司的一名董事。
3. 佔已發行股份之0.0015%。
4. 容詩韻女士(「**容女士**」)為本公司的一名董事。
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。
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。



## 企業管治及其他資料

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。
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，於二零二二年三月三十一日，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。

## 企業管治及其他資料

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。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二二年三月三十一日，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)	175,350,000	8.77%
Harmonious Tidings Limited	實益擁有人(附註2)	125,600,000	6.28%

## 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，於二零二二年三月三十一日，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

於截至二零二二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二零二二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，二零二二年五月五日

於本報告日期，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、胡炯權先生、陳明亮先生及容詩韻女士；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。

\* 僅供識別