

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)

**主要交易**  
**提供擔保**

**提供擔保**

- BBEC Fund 投資於 BBEC 發展項目（管理資產約為 11.5 百萬新加坡元），並透過法定實益擁有借款人之已發行及繳足股本之 10% 而間接持有 BBEC 發展項目之 10% 權益，而借款人為 BBW6 發展項目之發展特殊目的實體。BBEC 發展項目將以貸款人提供之貸款融資提供資金。
- 本公司須提供擔保金額合共 29,980,000 新加坡元及其任何應計利息、佣金、收費及開支之擔保，作為借款人有關 BBEC 發展項目之貸款融資之擔保，相當於借款人於信貸協議項下負債總額之 10%（按 BBEC Fund 於借款人之持股比例計算）。
- 本公司以貸款人為受益人的擔保契據，本公司同意向其提供擔保，為由所有訂約各方簽署及由貸款人於二零二二年六月十五日加註日期。

**GEM 上市規則之涵義**

- 根據 GEM 上市規則第 19 章，提供擔保構成本公司一項主要交易，因此須遵守申報、公告及股東批准之規定。

- 本公司已取得 ZACD Investments（其持有本公司 1,298,600,000 股已發行股份，於本公告日期相當於本公司已發行股份 64.93%）有關擔保及據此擬進行交易之股東書面批准。根據 GEM 上市規則第 19.44 條，ZACD Investments 發出之股東書面批准已被接納可代替舉行股東大會以批准擔保及據此擬進行之交易。
- 本公司將於二零二二年七月七日或之前向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(i) 本公司向借款人提供財務資助之進一步詳情；(ii) 本集團之財務資料；及 (iii) GEM 上市規則規定之其他資料。

## 1. 就 BBEC 發展項目向借款人提供擔保

本集團為資產管理人，總部位於新加坡，在新加坡及亞太其他地區提供涵蓋房地產價值鏈的綜合解決方案，以及主要從事（其中包括）投資管理服務。

參考本公司日期為二零二二年六月十三日 BBEC 發展項目而設立新基金，ZACD BBEC Fund「**BBEC Fund**」自願公告。

BBEC 發展項目乃由借款人（為 BBEC 發展項目之發展特殊目的實體）以貸款人所提供之貸款融資提供資金。

信貸協議之概要載列如下：

- (a) 日期 二零二二年六月十五日
- (b) 訂約方 借款人（作為借款人）是 BBEC 發展項目的投資特殊目的實體；  
貸款人（作為貸款人）是發放貸款
- (c) 目的 貸款將用於以下部分融資：
- (i) **BBEC 發展項目用地的購買價格；**
  - (ii) 借款人就 BBEC 發展項目向相關機構支付的差價保費；
  - (iii) 支付 BBEC 發展項目的額外買方印花稅；和
  - (iv) 借款人在完成 BBEC 發展項目過程中已發生或將發生的施工成本、貨物和服務稅以及專業費用。
- (d) 貸款融資 299,800,000 新加坡元，包括以下各項：

- (i) 212,800,000新加坡元，即土地貸款融資；
  - (ii) 12,690,000新加坡元，即地出讓金融資；
  - (iii) 9,310,000為額外買方印花稅設施；和
  - (iv) 65,000,000新加坡元，即建築貸款融資。
- (e) 最終到期日 貸款融資下的所有未償還款項應在二零二二年三月三十一日之前或在BBEC發展項目的頂部發布之日起六個月內全額償還，以較早者為準。
- (f) 利率 年利率1.08%及適用複合參考利率
- (g) 償還貸款 借款人須於最終到期日悉數償還各份貸款

於本公告日期，本公司概不知悉借款人不履行或違反信貸協議所載的任何契諾、義務、條款及條件。

就上述貸款融資而言，本公司（其間接持有BBEC發展項目之10%權益）以貸款人為受益人的擔保契據，本公司同意向其提供擔保，為由所有訂約各方簽署及由貸款人於二零二二年六月十五日加註日期：

#### **(1) 擔保契據**

本公司作為擔保人與抵押代理訂立，據此，本公司擔保借方（作為當事人及主要責任人）向貸方支付所有到期、結欠或未付的負債。惟本公司負有擔保責任的最高金額應限於本金額29,980,000新加坡元與任何利息、佣金、費用及就此產生開支的總和，相當於借方於融資協議項下負債總額的10%（按BBEC基金於借方的持股比例計算）。擔保將連同其他人士（作為擔保人）向貸方提供的任何其他獨立擔保，作為借方（作為當事人及主要責任人）向貸方支付所有到期、結欠或未付負債的擔保，擔保金額以彼等各自於借方的實益持股權益為限。

#### **(2) 其他相關協議或契據**

本公司（作為責任人之一）訂立的附屬於擔保契據或與之有關的其他協議及 / 或契據（包括擔保人承諾，該等協議及 / 或契據於擔保契據的同日提供了與借方其他股東各實益擁有人類似的擔保，並按於借方的持股比例承擔相應的責任），據此，本公司同意履行借方根據融資文件承擔的有關BBEC Development的若干責任，包括但不限於按貸方要求向借方提供資金，以滿足BBEC Development的建設成本；承諾就借方根據融資協議的任何債務、以及就強制執行抵押文件因借方於融資文件（包括抵押文件）項下的責任而設置的抵押，按所有責任人各自於借方的實益持股權益比例分擔任何負債及責任。

## 2. 提供擔保之理由及裨益

BBEC Fund（作為借款人股東協議項下借款人之股東）必須及已契諾擔保借款人就於上述股東協議期限內任何時間向任何銀行或其他金融機構作出之任何承諾、擔保或彌償而產生之債務及義務，相當於借款人總負債之10%（按BBEC Fund於借款人之持股比例計算）。

就上文而言，本公司（透過間接持有BBEC Fund的企業實體的名義股本而擔任BBEC 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BBEC發展項目之購買價、發展溢價、建築成本及相關發展成本。

BBEC Fund乃由ZACD Capital Pte. Ltd.以基金經理身份管理。就ZACD Capital Pte. Ltd.向BBEC Fund提供基金管理服務，本集團有權收取(i)成立費相當於資本承諾的3%；(ii)基金管理費，金額相當於五年內承諾資金每年的0.5%；(iii)績效費，金額相當於向投資者悉數償還投資資金後投資變現的所得款項淨額的10%。

在因借款人違反信貸協議而要求履行擔保的情況下，本公司可能會產生負債。董事認為，基於本公司現時可得資料及在並無不可預見情況下，經計及以下各項（其中包括），借款人違約之機會甚微，本公司不會被要求履行信貸協議項下之擔保：

- (a) 貸款融資約佔BBEC發展項目總發展成本之70%，而其餘30%乃由借款人之股東提供資金；及
- (b) 預計BBEC發展項目將引起首次購房者和HDB升級人員的濃厚興趣，因為自2017年以來，該地區尚未啟動執行共管公寓項目

基於上文所述，董事認為，借款人將有能力藉著（其中包括）純粹出售BBEC發展項目單位產生之出售所得款項為償還其於信貸協議之債務提供資金。

經考慮BBEC發展項目之未來前景以及抵押文件為擔保借款人融資需求、借款人動用貸款融資以及向貸款人擔保借款人債務及義務之必要文件，董事認為，提供擔保誠屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

## 3. 有關BBEC發展項目及有關各方之資料

於本公告日期，BBEC Development由SNC Realty Pte. Ltd.實益持有46%權益，由CNQC-OS (2) Pte. Ltd.實益持有44%權益及由BBEC基金實益持有10%權益。借方為BBEC Development該地塊中99年租賃物業的登記所有人，承擔BBEC Development的開發工作。

SNC Realty Pte. Ltd.為Santarli Holdings Pte. Ltd.的關聯公司。Santarli Holdings Pte. Ltd.為新加坡領先的知名承包商及建築商，已於擔保契據同日提供類似擔保，擔

保責任金額按於借方的持股比例計算為借方總負債的46%。

CNQC-OS (2) Pte. Ltd.由CNQC Realty (Future) Pte. Ltd.實益持有52%權益及由Octava (S) Property Investments 3 Pte. Ltd.實益持有48%權益。CNQC Realty (Future) Pte. Ltd.為青建國際控股有限公司間接全資擁有的附屬公司。青建國際控股有限公司為聯交所主板上市公司（股份代號：1240），主要從事房地產、建築及智能家居生活方式 / 智能社區應用等業務，並已（作為CNQC Realty (Future) Pte. Ltd.的最終實益擁有人）於擔保契據同日提供類似擔保，擔保責任金額按於借方的實際持股比例計算為借方總負債的22.9%。Octava (S) Property Investments 3 Pte. Ltd.為Octava Pte. Ltd.的附屬公司。Octava Pte. Ltd.為總部位於新加坡的公司，其投資多樣，橫跨各類行業，主要專注於房地產投資、物業開發、金融科技及生活理念，並已於擔保契據同日提供類似擔保，擔保責任金額按於借方的實際持股比例計算為借方總負債的21.1%。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Santarli Holdings Pte. Ltd.、CNQC International Holdings Limited及Octava Pte. Ltd.均為獨立第三方。

#### 4. 上市規則之涵義

根據GEM上市規則第19章，提供擔保構成本公司一項主要交易，因此須遵守申報、公告及股東批准之規定。

#### 5. 股東書面批准

根據GEM上市規則第19.44條，在符合下列條件的情況下，可接受股東給予書面批准代替舉行股東大會作為股東批准擔保：(i)若本公司召開股東大會以批准擔保及據此擬進行之交易，亦無股東需要放棄表決權利；及(ii)有關的股東書面批准，乃由持有或合共持有賦予權利可出席批准擔保及據此擬進行之交易的股東大會並於會上投票之本公司已發行股份50%以上的一名股東或一批有密切聯繫的股東所給予。

於本公告日期，據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，董事會概不知悉有任何股東於擔保及據此擬進行之交易中涉及任何重大利益，因此，若本公司召開股東大會以批准擔保及據此擬進行之交易，亦無股東需要放棄表決權利。

本公司已取得ZACD Investments（其持有本公司1,298,600,000股已發行股份，於本公告日期相當於本公司已發行股份64.93%）有關擔保及據此擬進行之交易之股東書面批准。根據GEM上市規則第19.44條，ZACD Investments發出之股東書面批准已被接納可代替舉行股東大會以批准擔保及據此擬進行之交易。

本公司將於二零二二年七月七日或之前向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(i)本公司向借款人提供財務資助之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；及(iii) GEM上市規則規定之其他資料。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「管理資產」	指	管理資產，指客戶授予公司酌情或非酌情的權力以約定或提取的資金及資產，就此而言，公司進行投資管理並可將該項權力轉授予其他方
「BBEC發展項目」	指	位於新加坡武吉巴督西大街8號的地塊上擬議執行共管公寓住宅開發項目、約360至380個住宅單位，帶有公共設施
「BBEC Fund」	指	於二零二二年四月成立的封閉式房地產私募股權基金，旨在開發位於巴督西大街8號的行政公寓，其中基金控股實體ZACD (BBEC) Pte. Ltd. 為一間於二零二二年三月三日在新加坡註冊成立之私人股份有限公司
「董事會」	指	董事會
「借款人」	指	TQS (2) Development Pte. Ltd.，（為一間於二零二二年三月二十五日在新加坡註冊成立之私人股份有限公司，從事發展BBEC發展項目）
「本公司」	指	杰地集團有限公司，一家於新加坡註冊成立之公眾有限公司，其已發行股份於GEM上市及買賣（股份代號：8313）
「控股股東」	指	具有GEM上市規則賦予該詞的涵義，就本公告而言，指ZACD Investments、姚先生及沈女士。由於姚先生及沈女士為配偶關係，且彼等決定透過一間共同投資控股公司（即ZACD Investments Pte. Ltd.）持有彼等之權益以限制彼等對本公司行使直接控制權的能力，故彼等為一組控股股東
「契諾方承諾契據」	指	本公司和其他作為義務人的人士以及借款人於二零二

二年六月十五日為擔保方的利益，以貸款人為受益人，簽訂的連帶承諾書

「擔保契據」	指	本公司（作為擔保人）與抵押代理以抵押代理為受益人為抵押方之利益於二零二二年六月十五日訂立之擔保契據
「發展特殊目的實體」	指	投資特殊目的實體、相關房地產項目的主要房地產開發商夥伴及私募股權架構下的其他發展特殊目的實體投資者（如有）擁有之投資實體
「董事」	指	本公司董事
「執行共管公寓」	指	執行共管公寓
「信貸協議」	指	借款人、貸款人（作為原有貸款人及授權牽頭安排行）及抵押代理（作為信貸代理及抵押代理）所訂立日期為二零二二年六月十五日之信貸協議，向BBEC發展項目提供信貸，而信貸協議一詞亦包括其所有修改、修訂及補充（如有）
「財務文件」	指	信貸協議及抵押代理（作為信貸代理）及借款人指定之任何其他文件之統稱
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	本金額合共29,980,000新加坡元及其任何應計利息、佣金、收費及開支之擔保，將由本公司提供作為借款人有關BBEC發展項目之貸款融資之擔保，相當於借款人於信貸協議項下負債總額之10%（按BBEC Fund於借款人之持股比例計算）
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	非關連人士（定義見GEM上市規則）之個人或公司
「投資特殊目的實體」	指	本集團根據私募股權架構及信託架構管理的投資實體

「貸款人」	指	華僑銀行有限公司，新加坡
「主板」	指	聯交所運作之主板
「姚先生」	指	姚俊沅先生（沈女士之配偶），為執行董事、行政總裁及控股股東之一
「沈女士」	指	沈娟娟女士（姚先生之配偶），為執行董事、董事會主席及控股股東之一
「抵押方」	指	信貸協議項下之貸款人
「抵押文件」	指	擔保契據、契諾方承諾契據、及本公司所簽立或涉及作為借人於財務文件項下責任之擔保及彌償之所有其他文件之統稱
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份持有人
「新加坡」	指	新加坡共和國
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣
「附屬公司」	指	具有GEM上市規則所賦予之涵義
「%」	指	百分比

承董事會命  
**杰地集團有限公司\***  
 主席兼執行董事  
**沈娟娟**

新加坡，二零二二年六月十五日



於本公告日期，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，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，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。

本公告載有遵照GEM上市規則而提供有關本公司的資料，本公司之董事就本公告共同及個別承擔全部責任。公司之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](http://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](http://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