

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)

## 截至二零二二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](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

## 財務摘要

### 截至二零二二年九月三十日止九個月

- 本集團未經審計的收入減少18.8%，約68.5萬新加坡元，由截至二零二一年九月三十日止九個月（「**上期**」）的約360萬新加坡元減少至截至二零二二年九月三十日止九個月（「**回顧期間**」）的約290萬新加坡元。減少的主要原因是二零二一年九月來自BBW6基金的發展特殊目的實體收穫的一次性項目獎金費用約150萬，部分被項目管理和收購費用從上一期間的約38萬新加坡元增加到回顧期內約120萬新加坡元。
- 其他收入和收益從上期約43萬新加坡元增加至回顧期間的約79.8萬新加坡元，增幅約為36.8萬新加坡元，即85.6%。新增的主要原因是向外部企業客戶提供的短期企業服務，以及向集團管理的基金結構提供過渡性貸款產生的利息收入，部分被政府補助金的減少所抵銷。
- 員工成本總額由上期約330萬新加坡元減少至回顧期間約300萬新加坡元，減少約33.3萬新加坡元或10.1%。截至回顧期間結束時，本集團擁有31名僱員，而前期結束時則有34名僱員。
- 本集團於回顧期間錄得淨虧損約100萬新加坡元，而上期則錄得淨利潤約680萬新加坡元，由盈轉虧約780萬新加坡元，即114.8%。這主要歸因於本集團在報告期內未出現約760萬新加坡元的金融資產減值損失回轉。去年同期，ZACD澳大利亞酒店基金於二零二一年九月已收到和解收益的大部分，結算後，本集團向基金提供的貸款得到了大量償還，因此，本集團回轉了約760萬新加坡元的減值損失。
- 本公司概無亦不建議就截至二零二二年九月三十日止九個月派付股息（截至二零二一年九月三十日止九個月：無）。
- 於截至二零二二年九月三十日止九個月，基本和攤薄的每股虧損約為0.05新加坡仙（截至二零二一年九月三十日止九個月：利潤0.34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**」）僅此宣佈截至二零二二年九月三十日止九個月本集團未經審核綜合財務業績（「**第三季度業績**」），連同二零二一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入表**

**截至二零二二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)	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	961	1,779	2,949	3,634
其他收入及收益	4	202	31	798	430
員工成本		(950)	(1,001)	(2,954)	(3,287)
折舊		(26)	(18)	(71)	(80)
使用權資產攤銷		(34)	-	(34)	(117)
資本化合同成本攤銷		(15)	(24)	(64)	(72)
金融資產（減值損失）回轉	5	-	7,701	(177)	7,594
市場營銷開支		(20)	(13)	(43)	(22)
其他開支，淨額		(563)	(483)	(1,340)	(1,223)
利息開支		(24)	(23)	(66)	(70)
<b>除稅前（虧損）/利潤</b>	5	<b>(469)</b>	<b>7,949</b>	<b>(1,002)</b>	<b>6,787</b>
所得稅開支	6	-	(18)	-	(18)
<b>本公司擁有人應佔期內（虧損）/利潤</b>		<b>(469)</b>	<b>7,931</b>	<b>(1,002)</b>	<b>6,769</b>
<b>其他全面（虧損）/ 收入</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		(294)	(4)	(260)	(419)
<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		30	(19)	(13)	(51)
<b>期內其他全面虧損</b>		<b>(264)</b>	<b>(23)</b>	<b>(273)</b>	<b>(470)</b>
<b>本公司擁有人應佔期內全面（虧損）/收入總額</b>		<b>(733)</b>	<b>7,908</b>	<b>(1,275)</b>	<b>6,299</b>
<b>本公司擁有人應佔每股（虧損）/利潤</b>	7				
基本（仙）		(0.02)	0.40	(0.05)	0.34
攤薄（仙）		(0.02)	0.40	(0.05)	0.34

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零二二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		
<b>截至二零二二年九月三十日止九個月</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
期內利潤	-	-	-	-	(1,002)	(1,002)
期內其他全面虧損：						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	(13)	-	-	(13)
股本證券投資之公平值變動	-	(260)	-	-	-	(260)
期內全面收入總額	-	(260)	(13)	-	(1,002)	(1,275)
於二零二二年九月三十日 (未經審核)	29,866	928	10	1,491	(9,840)	22,455
<b>截至二零二一年九月三十日止九個月</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	-	-	-	-	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)
期內全面虧損總額	-	(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

## 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300 Beach Road The Concourse #34-05 Singapore 199555。

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二零二一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。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，這是稅前調整後利潤/(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)	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	794	1,757	2,503	3,445
馬來西亞	10	10	29	29
澳大利亞	47	12	87	57
英屬維爾京群島	110	-	330	88
其他國家/司法權區	-	-	-	15
	<b>961</b>	<b>1,779</b>	<b>2,949</b>	<b>3,634</b>

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：

截至二零二二年 九月三十日止九個月 (未經審核)	投資管理					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	財務顧問 千新加坡元	
<b>主要地區市場</b>						
新加坡	555	741	1,207	-	-	2,503
馬來西亞	-	-	-	29	-	29
澳大利亞	-	-	87	-	-	87
英屬維爾京群島	-	330	-	-	-	330
	555	1,071	1,294	29	-	2,949
<b>服務時間性</b>						
某一時點	505	253	1,207	-	-	1,965
隨時間推移	50	818	87	29	-	984
	555	1,071	1,294	29	-	2,949

#### 4. 收入、其他收入及收益（续）

截至二零二一年  
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				
<b>主要地區市場</b>						
新加坡	786	738	1,920	-	1	3,445
馬來西亞	-	-	-	29	-	29
澳大利亞	-	-	57	-	-	57
英屬維爾京群島	-	-	-	-	88	88
其他國家/司法權區	-	-	-	-	15	15
	786	738	1,977	29	104	3,634
<b>服務時間性</b>						
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）

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
	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)	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)
<b>收入</b>				
投資管理				
— 特殊目的實體投資管理費	369	21	555	786
— 基金管理費	535	195	1,071	738
收購及項目管理費	47	1,552	1,294	1,977
物業管理及租賃管理費	10	10	29	29
財務顧問費	-	1	-	104
	<b>961</b>	<b>1,779</b>	<b>2,949</b>	<b>3,634</b>
<b>其他收入及收益</b>				
政府補貼 (附註(i))	10	3	19	291
利息收入	157	33	452	107
外匯差異淨額	(42)	(10)	(8)	17
企業業務服務費 (附註(ii))	77	-	324	-
其他	-	5	11	15
	<b>202</b>	<b>31</b>	<b>798</b>	<b>430</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。

## 5. 除稅前(虧損)/利潤

本集團除稅前(虧損)/利潤乃於扣除/(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)	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	21	21	124	121
壞賬注銷-貿易	5	137	5	139
計入特殊目的實體投資管理費的 成立股份股息收入	(299)	-	(452)	(548)
外匯差異淨額	42	10	(8)	(17)
專業費用	211	25	247	145
短期租賃的租金費用	61	103	249	203
貿易應收款項減值損失(回轉)	-	(127)	177	(20)
貸款及應收賬款減值損失(回轉)	-	(7,574)	-	(7,574)

## 6. 所得稅開支

截至二零二二年九月三十日止九個月內未計提新加坡利得稅撥備(截至二零二一年九月三十日止九個月：18,000新加坡元)。截至二零二二年九月三十日止九個月內，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/司法權區未計提利得稅撥備(截至二零二一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)	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)
即期：				
- 本年撥備	-	18	-	18
期內所得稅開支	-	18	-	18

## 7. 本公司擁有人應佔每股(虧損)/利潤

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)/利潤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)	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)
<b>(虧損)/利潤</b>				
計算每股基本及攤薄虧損時所用 之(虧損)/利潤(本公司擁有人 應佔期內(虧損)/利潤)	(469)	7,931	(1,002)	6,769
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二零二二年九月三十日止九個月派付股息(截至二零二一年九月三十日止九個月：無)。

## 9. 財務擔保

於二零二二年六月二十七日，本公司訂立一項契據以提供一項擔保，本金額合共為129,086,250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6C和6D Tanjong Rhu Road的住宅重建項目(「**La Ville 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75.0%。就上文而言，本公司作為ZACD LV Development Fund(「**LV Development Fund**」)的發起人，一個附屬基金註冊於ZACD Capital Partners VCC，通過間接持有LV Development 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La Ville Development發展項目之購買價、開發費用、建築成本及相關發展成本。LV Development Fund由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

## 9. 財務擔保（續）

於二零二二年六月十五日，本公司訂立一項契據以提供一項擔保，本金額合共為29,980,000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Bukit Batok West Avenue 8（「**BBEC Development**」）的住宅項目項目之貸款融資。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10.0%（按ZACD（BBEC）Pte. Ltd.（「**BBEC 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 Development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由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

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。

## 9. 財務擔保（續）

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。

於二零一八年一月十六日，本公司訂立一項契據以提供擔保金額合共為152,800,000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Shunfu Road（「**Shunfu Development**」）的住宅項目之貸款融資。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。

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，本集團截至二零二二年九月三十日的財務報表未就該或然負債撥備。截至二零二二年九月三十日，針對信託律師和 iProsperity Group 的法律行動產生的法律費用達 1,244,000 新加坡元，其中 976,000 新加坡元由 ZACD 澳大利亞酒店基金承擔而 268,000 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二零二二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26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27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四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。本集團目前執行九項企業顧問委託，包括為一個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

本集團錄得截至二零二二年九月三十日止九個月淨虧損約100萬新加坡元，而截至二零二一年九月三十日止九個月（「前期」）則為淨利潤約680萬新加坡元，由盈轉虧約780萬新加坡元或114.8%。這主要歸因於在報告期內未出現約760萬新加坡元的金融資產減值損失轉回。去年同期，ZACD澳大利亞酒店基金於二零二一年九月已收到和解收益的大部分，結算後，本集團向基金提供的貸款得到了大量償還，因此，本集團轉回了約760萬新加坡元的減值損失。收入也減少了約68.5萬新加坡元。這部分被其他收入及收益增加約36.8萬新加坡元和人事費減少約33.3萬新加坡元所抵銷。

### 收入

本集團未經審計的收入由上期期間約360萬新加坡元下降至回顧期間約290萬新加坡元，減少了18.8%或約68.5萬新加坡元。減少的主要原因是二零二一年九月來自BBW6基金的發展特殊目的實體收穫了約150萬新加坡元的一次性項目獎金，部分被項目管理和收購費用從上期期間的約38萬新加坡元增加到回顧期間的約120萬新加坡元所抵消。

下表載列於上期及回顧期間之經營分部資料明細：

截至二零二二年 九月三十日止期間 (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				
<b>分部收益</b>						
外部客戶	555	1,071	1,294	29	-	2,949
<b>分部業績</b>	260	302	536	-	(279)	819
<i>對賬：</i>						
其他收入及收益						798
企業及未分配收入						(2,619)
除稅前利潤						(1,002)
<b>截至二零二一年 九月三十日止期間 (未經審核)</b>	<b>投資管理</b>		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				
<b>分部收益</b>						
外部客戶	786	738	1,977	29	104	3,634
<b>分部業績</b>	566	44	1,271	61	(906)	1,036
<i>對賬：</i>						
其他收入及收益						430
企業及未分配開支						5,321
除稅前虧損						6,787

**(a) 投資管理服務**

**(i) 特殊目的實體投資管理**

未經審核收入由前期的約78.6萬新加坡元略微減少至回顧期間的約55.5萬新加坡元，減少約23.1萬新加坡元或約29.4%。該減少主要是股息收入較低因為在回顧期間，有兩項特殊目的實體投資獲得股息，而上期期間則有七項特殊目的實體投資獲得股息。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。

**(ii) 基金管理**

未經審核的基金收入由前期約73.8萬新加坡元增加至回顧期間約110萬新加坡元，增幅約33.3萬新加坡元或45.1%。於回顧期間，該集團被委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33萬新加坡元的費用。本集團從回顧期間內設立的新發展基金ZACD BBEC Fund中獲得約25.3萬新加坡元的建立費，而從在前期設立的Mount Emily Residential Development Fund中獲得約17.8萬新加坡元的建立費。與前期相比，本集團在回顧期間的管理費減少了約7.5萬新加坡元，主要原因是二零一七年設立的兩個基金結構的管理費已於二零二一年下半年停止。

**(b) 收購及項目管理服務**

未經審核的收入從前期的約200萬新加坡元減少至回顧期間的約130萬新加坡元，減少了約68.3萬新加坡元或34.5%。減少的主要原因是，於前期，在已全部售出的綜合開發項目合法完成後，來自BBW6基金的發展特殊目的實體收穫了約150萬新加坡元的一次性項目管理獎金。本集團於回顧期間從來自ZACD LV Development Fund的發展特殊目的實體收取了更高的收購費用，其收購費約為120萬新加坡元，此前本集團於二零二二年六月底努力確保並完成對新加坡La Ville的住宅開發永久業權用地的收購，相比之下，來自Mount Emily Residential Development Fund的發展特殊目的實體在二零二一年六月努力確保並完成對新加坡Mount Emily的住宅開發永久業權用地的收購後，向其支付了約18萬新加坡元的收購費。在二零二一年三月推出銷售後，本集團還從Mandai Fund的發展特殊目的實體獲得了約20萬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。

### **(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約29,000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43萬新加坡元至回顧期間約79.8萬新加坡元，表示增加約36.8萬新加坡元或85.6%。在回顧期間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和ZACD BBEC Fund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。

#### **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期間約330萬新加坡元減少至回顧期間約300萬新加坡元，減少約33.3萬新加坡元或10.1%。

於回顧期間結束時，本集團擁有31名僱員，而前期結束時則有34名僱員。回顧期間的平均僱員人數為31人，而前期為43人。員工成本仍然是本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。在上期期間，ZACD澳大利亞酒店基金於二零二一年九月已收到和解收益的大部分，結算後，本集團向基金提供的貸款得到了大量償還，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，淨額增加約11.7萬新加坡元或9.6%由上期期間約120萬新加坡元至回顧期間約130萬新加坡元。該增加主要歸因於專業費用、差旅費和招待費以及新加坡辦公物業短期租賃的租金增加。這部分被財務顧問費註銷壞賬的減少而抵銷。

### **所得稅開支**

在回顧期間內未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／司法權區未計提利得稅撥備。

### **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二零二二年九月三十日止九個月派付股息（截至二零二一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。於二零二二年九月三十日，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，在二零二二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

運營效率和收入增長將繼續是該集團的優先事項。我們的前景可以概括為三個主要方面，與政府政策和全球環境的更大戰略前景保持一致。

- 精簡現有業務，騰出資源專注於覈心收入流。集團繼續小心謹慎地擴大其管理下的資產，並將繼續積極的從具有誘人回報的資產和具有良好與有助益的再開發／週轉潛力的不良資產中尋找和識別增長機會，當出現機會時，將充分利用任何這樣的機會，重點專注於新加坡和鄰近地區，為我們的投資管理、收購和項目管理業務創建一個可供收購的資產管道。

同時，我們將不遺餘力地採用和實施各種精實管理措施來管理成本、提高效率，同時優化管理結構、規範運營流程、加強工作團隊建設，以提高整體運營和管理效率。本集團還將繼續監測可能對集團業績產生影響的2019冠狀病毒病疫情大流行的長期情況、利率和通貨膨脹率的上升，並在需要時對其運營和業務戰略進行調整。

- 隨著2019冠狀病毒病疫情後的復蘇，我們的一級市場新加坡的房地產開發機會再次出現。儘管在競爭激烈的房地產行業，我們不能保證集團能成功地獲得每一個投標項目，但我們正在密切關注房地產行業的幾個嶄新和不斷增長的趨勢，我們相信，我們擁有本土優勢和專業知識，能夠抓住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合作夥伴關係來加強家族理財辦公室生態系統。我們看到了家族理財辦公室管理中這一業務板塊的增長前景，尤其是位於東南亞地區的家族理財辦公室。

本集團於二零二一年十一月末擔保的位於新加坡Tanjong Rhu的永久產權住宅開發La Ville（「LV Development」）的集體出售已於二零二二年六月底成功完成合法收購。該項目目前處於規劃階段，預計將於二零二三年初如期施工。隨著ZACD LV發展基金的籌資正在進行中，本集團正與一些有強烈興趣向該基金投入大量資金的潛在投資者探討引入或採用各種收費結構。

Shunfu Funds私人住宅項目Jadescape的開發預計將於二零二二年第四季度完成。隨著該項目全部售出，本集團期待在二零二二年底收到部分業績費。

Mandai Fund收購的永久產權工業項目Foodfab@Mandai自二零二一年三月份推出以來，銷售表現異常出色，達到了100%的銷售記錄。該項目的開發也將於二零二二年底完成。

## 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

於截至二零二二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截至二零二二年九月三十日止九個月內之第三季度報告業績。

## 於聯交所及本公司網站刊登第三季度報告

截至二零二二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](http://www.zacdgroup.com)) 及聯交所指定網站 ([www.hkexnews.hk](http://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，二零二二年十一月三日

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，周宏業先生。