



zacd

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

2023

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信息附註	6
管理層討論與分析	17
企業管治及其他資料	32

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)

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

周宏業先生

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

300 Beach Road
#34-05 The Concourse
Singapore 199555

總部及新加坡主要營業地點

300 Beach Road
#34-05 The Concourse
Singapore 199555

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
夏慤道16號
遠東金融中心17樓
香港

股份代號

8313

公司網站

www.zacdgroup.com

本公司董事會(「**董事會**」)僅此宣佈截至二零二三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**」)，連同二零二二年三月三十一日止三個月未經審核比較數字如下：

財務摘要

截至二零二三年三月三十一日止三個月

財政期間	收入	本期間利潤／ (虧損)	每股盈利／ (虧損)
二零二三年三月三十一日	299萬新加坡元	68萬新加坡元	0.03新加坡仙
二零二二年三月三十一日	46萬新加坡元	(76萬新加坡元)	(0.04新加坡仙)

- 本集團的未經審計收入由截至二零二二年三月三十一日止三個月(「**上期期間**」)的約46萬新加坡元增加約253萬新加坡元或547.7%至截至二零二三年三月三十一日止三個月(「**回顧期間**」)的約299萬新加坡元。增加的主要原因是，在本報告所述期間開發項目實質性完成後，從特殊目的實體開發商公司獲得263萬新加坡元的項目管理費。
- 員工成本總額從前期的約100萬新加坡元增加至回顧期的約171萬新加坡元，增加約71萬新加坡元或71.6%。增加主要歸因於預期回顧期間收益增加而授予合資格員工酌情花紅所致。員工成本仍然是本集團最大的單一成本要素，佔本集團總開支的74%(截至二零二二年三月三十一日止三個月：61%)。
- 本集團於回顧期間錄得淨利潤約68萬新加坡元，較上期期間約76萬新加坡元的淨虧損有所改善。淨利潤主要歸因於收入增加約253萬新加坡元和沒有18萬新加坡元的金融資產減值損失，部分被員工成本增加約71萬新加坡元所抵消，其他收入和收益減少約22萬新加坡元，利息支出增加約12萬新加坡元，所得稅費用增加約18萬新加坡元。
- 本公司概無亦不建議就截至二零二三年三月三十一日止三個月派付股息(截至二零二二年三月三十一日止三個月：零)。
- 截至二零二三年三月三十一日止三個月，每股基本及攤薄盈利約為0.03新加坡仙(截至二零二二年三月三十一日止三個月：每股虧損0.04新加坡仙)。

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	
		二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	二零二二年 千新加坡元 (未經審核)
收入	4	2,986	461
其他收入及收益	4	188	406
開支：			
員工成本		(1,711)	(997)
折舊		(31)	(23)
使用權資產攤銷		(61)	-
資本化合同成本攤銷		(40)	(24)
金融資產減值損失		-	(177)
市場營銷開支		(9)	(9)
其他開支，淨額		(316)	(375)
利息開支		(144)	(22)
除稅前利潤／(虧損)	5	862	(760)
所得稅開支	6	(181)	-
本公司擁有人應佔期內利潤／(虧損)		681	(760)
其他全面收入／(虧損)：			
將不會重新分類為損益之項目：			
股本證券投資之公平值變動		(2)	27
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生的匯兌差額		44	10
期內其他全面收入		42	37
本公司擁有人應佔期內全面收入／(虧損)總額		723	(723)
本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄(新加坡仙)	7	0.03	(0.04)

未經審核簡明綜合 權益變動表

截至二零二三年三月三十一日止三個月

	股本 千新加坡元	股本證券投 資重估儲備 千新加坡元	基金實體投 資重估儲備 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	總儲量 千新加坡元	累計虧損 千新加坡元	權益總額 千新加坡元
截至二零二三年								
三月三十一日止三個月								
於二零二三年								
一月一日(經審核)	29,866	720	413	8	1,491	2,632	(11,545)	20,953
期內利潤	-	-	-	-	-	-	681	681
期內其他全面收入/(虧損):								
換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	44	-	44	-	44
股本證券投資之 公平值變動	-	(2)	-	-	-	(2)	-	(2)
期內全面收入/(虧損)總額	-	(2)	-	44	-	42	681	723
於二零二三年								
三月三十一日(未經審核)	29,866	718	413	52	1,491	2,674	(10,864)	21,676
截至二零二二年								
三月三十一日止三個月								
於二零二二年								
一月一日(經審核)	29,866	1,188	-	23	1,491	2,702	(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	-	10
股本證券投資之 公平值變動	-	27	-	-	-	27	-	27
期內全面收入/(虧損)總額	-	27	-	10	-	37	(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	2,739	(9,598)	23,007

未經審核簡明綜合 財務信息附註

截至二零二三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(「**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 財務信息附註

截至二零二三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二零二二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，惟二零二三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一季度業績沒有產生重大影響。

3. 經營分部資料

3.1 經營分部

管理層分別監察本集團各業務單位的經營成果，以就資源分配及表現評估作出決策。分部表現乃根據可呈報分部業績評估，分部業績乃衡量經調整稅前利潤／(虧損)的指標。除未分配的其他收入和收益以及總部和企業開支不包括在內外，經調整的稅前利潤／(虧損)與本集團的稅前業績一致計量。

未經審核簡明綜合 財務信息附註

截至二零二三年三月三十一日止三個月

3. 經營分部資料(續)

3.1 經營分部(續)

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 財務信息附註

截至二零二三年三月三十一日止三個月

3. 經營分部資料(續)

3.1 經營分部(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 財務信息附註

截至二零二三年三月三十一日止三個月

3. 經營分部資料(續)

3.1 經營分部(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 財務信息附註

截至二零二三年三月三十一日止三個月

3. 經營分部資料(續)

3.2 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	
	二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	二零二二年 千新加坡元 (未經審核)
新加坡	2,826	329
馬來西亞	9	10
澳大利亞	41	12
英屬維爾京島	110	110
	2,986	461

上述收入資料乃根據客戶所在地編製。

未經審核簡明綜合 財務信息附註

截至二零二三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：

截至二零二三年 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	13	185	2,628	-	2,826
馬來西亞	-	-	-	9	9
澳大利亞	-	-	41	-	41
英屬維爾京島	-	110	-	-	110
	13	295	2,669	9	2,986
服務時間性					
某一時點	-	-	2,628	-	2,628
隨時間推移	13	295	41	9	358
	13	295	2,669	9	2,986

未經審核簡明綜合 財務信息附註

截至二零二三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	169	160	-	-	329
馬來西亞	-	-	-	10	10
澳大利亞	-	-	12	-	12
英屬維爾京島	-	110	-	-	110
	169	270	12	10	461
服務時間性					
某一時點	153	-	-	-	153
隨時間推移	16	270	12	10	308
	169	270	12	10	461

未經審核簡明綜合 財務信息附註

截至二零二三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	
	二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	二零二二年 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	13	169
- 基金管理費	295	270
收購及項目管理費	2,669	12
物業管理及租賃管理費	9	10
	2,986	461
其他收入及收益		
公司業務服務費(附註(i))	43	247
利息收入		
- 過渡性貸款	92	144
- 金融機構	18	-
汽車處置收益	41	11
政府補貼	13	8
外匯差異, 淨額	(31)	(4)
其他	12	-
	188	406

- (i) 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 財務信息附註

截至二零二三年三月三十一日止三個月

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：

	截至三月三十一日止三個月	
	二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	二零二二年 千新加坡元 (未經審核)
核數師酬金	40	41
計入特殊目的實體投資管理費的 成立股份股息收入	-	(153)
外匯差異，淨額	(31)	(4)
貿易應收款項減值損失	-	177
專業費用	86	67
短期租賃產生的租金費用	22	98

6. 所得稅開支

截至二零二三年三月三十一日止三個月，新加坡產生的估計應課稅利潤已按17%的稅率繳納新加坡利得稅(截至二零二二年三月三十一日止三個月：無)。截至二零二三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(截至二零二二年三月三十一日止三個月：無)。

本期所得稅費用的主要構成如下：

	截至三月三十一日止三個月	
	二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	二零二二年 千新加坡元 (未經審核)
流動： 本年度撥備	181	-

未經審核簡明綜合 財務信息附註

截至二零二三年三月三十一日止三個月

7. 本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據下列數據計算：

	截至三月三十一日止三個月	
	二零二三年 千新加坡元 (未經審核)	二零二二年 千新加坡元 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內盈利／(虧損)	681	(760)
普通股加權平均數	2,000,000,000	2,000,000,000

8. 股息

本公司概無亦不建議就截至二零二三年三月三十一日止三個月派付股息(截至二零二二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二零二三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；
- (3) 報告期後事項；及
- (4) 業務前景

1. 總覽

本集團在27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28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。

2. 財務回顧及業務回顧

本集團報告在審查期間淨利潤約為68萬新加坡元，相比較上一期間的淨虧損約76萬新加坡元有所改善。

淨利潤增加主要由於收入增加約253萬新加坡元及無18萬新加坡元的金融資產減值損失，員工成本增加約71萬新加坡元的部分所抵銷，其他收入和收益減少約22萬新加坡元、利息支出增加約12萬新加坡元、及所得稅費用增加約18萬新加坡元。

管理層討論與分析

2.1 收入

本集團的未經審核收入增加547.7%或約253萬新加坡元由上期期間約46萬新加坡元至回顧期間約299萬新加坡元。增加的主要原因是，在本報告所述期間開發項目實質性完成後，從特殊目的實體開發商公司獲得263萬新加坡元的項目管理費。

下表載列出回顧期間及上期之經營分部資料明細：

截至二零二三年 三月三十一日止三個月 (未經審核)	投資管理					
	特殊目的		收購及	物業管理及		
	實體投資管理	基金管理	項目管理	租賃管理	財務顧問	總計
	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	13	295	2,669	9	-	2,986
分部業績	(15)	(144)	2,268	1	(77)	2,033
對賬：						
其他收入及收益						188
企業及未分配開支						(1,359)
除稅前利潤						862

管理層討論與分析

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)

(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17萬新加坡元至回顧期間約1萬新加坡元，表示減少約16萬新加坡元或92.3%。該減少的主要原因是在審查期間公司股份的股息收入未計入特殊目的公司投資管理費，而上期期間的股息收入為15萬新加坡元。

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27.0萬新加坡元至回顧期間約30.0萬新加坡元，表示增加約3萬新加坡元或9.3%。上期和回顧期基金結構及管理資產數量無重大變化。

(b) 收購及項目管理服務

未經審核收入增加由上期期間約1萬新加坡元至回顧期間約267萬新加坡元，表示增加約266萬新加坡元。增加的主要原因是，在本報告所述期間開發項目實質性完成後，從特殊目的實體開發商公司獲得263萬新加坡元的項目管理費。

(c) 物業管理及租賃管理服務

未經審計的收入從上期期間的約10萬新加坡元略微下降至回顧期間約9千新加坡元，表示減少了1千新加坡元或10.0%。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畧調整以來，由於集團仍在評估該業務分部的戰畧方向，因此沒有簽訂新合同。

管理層討論與分析

(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：

2.2 其他收入及收益

其他收入及收益減少由上期期間約41萬新加坡元至回顧期間約19萬新加坡元，表示減少約22萬新加坡元或53.7%。該減少主要由於回顧期間向外部企業客戶提供臨時短期企業服務的收入減少所致。

管理層討論與分析

2.3 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。員工成本總額增加由上期期間約100萬新加坡元至回顧期間約171萬新加坡元，表示增加約71萬新加坡元或71.60%。增加乃主要由於預期回顧期間收入增加而授予合資格員工發放酌情花紅所致。

於回顧期間結束時，本集團擁有34名僱員，而上期期間結束時則有33名僱員。員工成本仍然是集團最大的成本因素，佔集團總開支的74%（截至二零二二年三月三十一日年的三個月：61%）。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。

2.4 金融資產減值損失

在回顧期間，金融資產未發生減值損失。於上期期間本集團記錄了減值損失準備約18萬新加坡元與本集團貿易應收款項的財務顧問費有關。管理層將繼續評估預期信貸損失準備的充分性，並對無法收回的金額作出必要的損失準備。

管理層討論與分析

2.5 其他開支，淨額

其他開支，淨額減少約6萬新加坡元或15.7%由上期期間約38萬新加坡元至回顧期間約32萬新加坡元。該減少的主要原因是新加坡辦公室租金在二零二二年八月租賃開始時被確認為「使用權資產攤銷」項目。

2.6 利息開支

利息支出從上期期間的約2萬新加坡元增加到回顧期間的約14萬新加坡元，表示增加了約12萬新加坡元，增幅為554.5%。該增加主要是由於在回顧期內應付給投資者Top Global Limited (「TGL」)的息票。詳情請參閱附註2.11。

2.7 所得稅開支

於回顧期間，在新加坡產生的估計應評稅利潤已按17%的稅率繳納新加坡利得稅。由於本集團處於稅務虧損狀態，故未於上期期間計提稅款撥備。

2.8 資產收費

截至二零二三年三月三十一日，本集團並無任何資產抵押。

管理層討論與分析

2.9 財務擔保

(a) *La Ville Development*

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。

(b) *BBEC Development*

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。

管理層討論與分析

(c) *Mount Emily Properties*

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。

(d) *Mandai Development*

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。

管理層討論與分析

(e) *Landmark Development*

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.（「**ZACD Landmark Fund**」）的企業實體的名義股本而擔任ZACD Landmark 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。ZACD Landmark Fund由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

2.10 或然負債

ZACD Australia Hospitality Fund and ZACD US Fund

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。

管理層討論與分析

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，本集團截至二零二三年三月三十一日的財務報表未就該或然負債撥備。

截至二零二三年三月三十一日，針對信託律師和iProsperity Group的法律行動產生的法律費用達1,368,000新加坡元，其中1,215,000新加坡元由ZACD澳大利亞酒店基金承擔，及67,000新加坡元由公司律師作為持續申請費的押金持有，於回顧期間並無任何金額計入損益。

本集團的附屬公司ZACD Capital Pte. Ltd.和ZACD (Development4) Ltd.於二零二三年五月五日收到了相同的信件，然後就雙方共同的貨幣索賠採取行動。我們已指示法律顧問並就該事項進行辯護。

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

2.11 承擔

請參閱二零二二年十二月二十八日的公告，本公司已向認購ZACD LV發展基金的投資者Top Global Limited(「TGL」)授予認沽期權。同日，本公司與TGL訂立一項安排，根據該安排，本公司將按TGL對ZACD LV發展基金的出資額減去給予TGL的費用回扣後的8%的年利率向TGL支付息票。由二零二三年一月四日(「TGL提款日期」)開始按季度支付欠款，並將持續到TGL提款日的第四個週年。總票面付款總額為1,920,000新加坡元，其中第一次票面付款為120,000新加坡元，於二零二三年四月支付給TGL。

於回顧期間末，本集團並無重大承擔。

2.12 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。截至二零二三年三月三十一日，並無根據購股權計劃發行任何購股權。

管理層討論與分析

3. 報告期後事項

除本公告在其他地方披露外，在二零二三年三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。

4. 業務前景

根據貿易和工業部（「貿工部」）的估計，新加坡經濟於二零二三年第一季度同比增長0.1%，低於上一季度2.1%的增長。儘管經濟出現疲軟跡象，但房地產需求仍保持彈性，過去幾個季度房價和租金連續上漲。根據市區重建局（「市建局」）的估計：

- 私人住宅物業價格指數從二零二二年第四季度的188.6點上升6.0點，至二零二三年第一季度的194.6點。與上季度的0.4%相比，這一增幅為3.2%。
- 二零二二年第四季度私人住宅物業租金增長7.4%，低於上季度的8.6%。這是租金連續第9個季度增長。
- 建築業在二零二三年第一季度也繼續增長，同比增長8.5%。這延續了上季度10.0%的增長。公共和私營部門建築產量的擴大支持了該部門的增長。

管理層討論與分析

自二零二三年四月二十七日起，已採取額外的物業冷卻措施。引入該制度是為了促進可持續的房地產市場，並優先考慮在新加坡的自住住房。在最新一輪的降溫措施下，額外的買家印花稅（「額外買家印花稅」）稅率將全面提高，但新加坡公民（「新加坡公民」）和新加坡永久居民（「新加坡永久居民」）購買他們的第一處私人住宅除外。基於2022年數據的住宅物業交易，首次購房者約佔90%。外籍人士購買任何住宅物業的額外買家印花稅稅率將從30%增加到60%。在這節骨眼上，市場基本面仍表現相對穩定，供應偏緊對私人住宅的潛在需求具有彈性，特別是來自當地家庭的需求。

我們的項目正在按計劃推進，Mandai Fund收購的永久業權工業項目Foodfab@Mandai於二零二三年四月獲得臨時佔用許可證（「臨時佔用許可證」）。隨著項目的業績超過其最初的回報預測，本集團預期於二零二三年下半年收取部分項目管理費和績效費。

住宅方面，由Shufu Fund投資的私人住宅項目Jadescape在二零二二年最後一個季度取得了臨時佔用許可證。本集團預期在二零二三年下半年獲得部分業績費。

ZACD Landmark Fund投資的另一個私人住宅項目The Landmark在過去幾個月裡銷售穩定，截至二零二三年三月底已售出約65%。

管理層討論與分析

本集團亦正準備於二零二三年下半年推出另外兩個新住宅項目，即La Ville及Mount Emily。由於它們的位置、定價和其他屬性，預計一推出將廣受歡迎。本集團亦期待與我們的合作夥伴青建房地產在Bukit Batok West Ave 8推出我們的行政共管公寓（「行政共管公寓」）項目。該項目預計將引起極大的興趣，因為這是多年來在新加坡西部地區推出的首個新行政共管公寓。

本集團將繼續在不同的房地產行業尋找更多項目，為我們的投資者和業務夥伴提供更多樣化的產品。除了擴大我們的房地產收購和項目管理業務以及投資管理業務外，本集團還在努力擴大我們的物業管理服務，並發展家庭辦公室管理業務，因為我們看到新加坡正在通過與公共和私營部門的伙伴關係來加強家庭辦公室生態系統。儘管如此，本集團將繼續評估房地產降溫措施的潛在不確定性，通脹壓力和利率上升。

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。於截至二零二三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

於二零二三年三月三十一日，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：

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	0.0% (附註3)	—	—
姚先生	ZACD Investments Pte. Ltd.	實益擁有人	833,000股普通股	49%	—	—

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
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4)	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5)	受控法團權益	2股普通股	90%	168股普通股	8,400%
姚先生／沈女士	ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd. (附註6)	受控法團權益	2股普通股	90%	105股普通股	5,250%
姚先生／沈女士	ZACD (Neew2) Pte. Ltd. (附註7)	受控法團權益	2股普通股	90%	61股普通股	3,050%
姚先生／沈女士	ZACD (Jurong) Pte. Ltd. (附註8)	受控法團權益	2股普通股	90%	148股普通股	7,400%

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49%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. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的49%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。
5. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的49%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。
6. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的49%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

7. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的49%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。
8. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的49%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。

除上文所披露者外，於二零二三年三月三十一日，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

於二零二三年三月三十一日，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49%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，於二零二三年三月三十一日，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

於截至二零二三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升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二零二三年三月三十一日止三個月之第一季度報告業績。

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，二零二三年五月十五日

於本公報日期，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、胡炯權先生及陳明亮先生；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，周宏業先生。