

---

此乃要件 請即處理

---

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有杰地集團有限公司之股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

---



**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

---

本通函首頁所用詞彙與本通函所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第6頁至18頁。

本通函將由其刊登日期起計最少一連七(7)日於GEM網站[www.hkgem.com](http://www.hkgem.com)之「最新公司公告」網頁刊登。本通函亦將刊登於本公司網站[www.zacdgroup.com](http://www.zacdgroup.com)。

---

## GEM 特色

---

GEM的定位，乃相比起其他在聯交所上市的公司，為帶有較高投資風險的中小型公司提供一個上市的市場。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司通常為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	6
附錄一 — 本集團的財務資料.....	19
附錄二 — 一般資料.....	21

---

## 釋 義

---

於本通函內，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
「該公告」	指	本公司就提供該信貸作出日期為二零二二年六月十五日的公告
「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.為一間於二零二一年三月三日在新加坡註冊成立之私人股份有限公司，其全部名義普通股資本由ZACD Fund全資擁有
「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)

---

## 釋 義

---

「章程」	指	於二零一七年十二月十三日採納並於上市後生效之本公司章程(經不時修訂)
「控股股東」	指	具有GEM上市規則賦予該詞的涵義，就本通函而言，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)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
「擔保契據」	指	本公司作為擔保人以貸款人為受益人於二零二二年六月十五日出具的擔保契據
「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

---

## 釋 義

---

「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）
「HDB」	指	新加坡建屋發展局
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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
「最後實際可行日期」	指	二零二二年七月二五日，即於本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「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

---

## 釋 義

---

「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
「中國」	指	中華人民共和國
「青建」	指	青建地產(南洋)集團發展有限公司，為青建國際控股有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1240)的附屬公司
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣
「抵押文件」	指	擔保契據、從屬協定、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
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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
「附屬公司」	指	具有GEM上市規則所賦予之涵義
「TOP」	指	新加坡建築局頒發的臨時佔用許可證

---

## 釋 義

---

「ZACD Capital」	指	ZACD Capital Pte. Ltd.，一間於二零一一年十月二十五日根據新加坡法律註冊成立之有限公司，亦為本公司之一間直接全資附屬公司及本集團之一間成員公司
「ZACD Fund」	指	ZACD Fund Holdings Pte. Ltd.，一間於二零一七年三月十五日根據新加坡法律註冊成立之有限公司，亦為本公司之一間直接全資附屬公司及本集團之一間成員公司
「ZACD Investments」	指	ZACD Investments Pte. Ltd.，一間於二零零五年六月十五日根據新加坡法律註冊成立之有限公司，其已發行股本由姚先生及沈女士分別擁有51%及49%，亦為其中一名控股股東
「%」	指	百分比



**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)

**董事：**

**執行董事：**

沈娟娟女士(主席)

姚俊沅先生(行政總裁)

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

註冊辦事處、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：

香港中環  
德輔道中60-68號  
萬宜大廈16樓1610室

敬啟者：

## 主要交易 提供擔保

### 1. 緒言

茲提述該公告。

本通函旨在向閣下提供(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。

\* 僅供識別

## 2. 就BBEC發展項目向借款人提供擔保

於二零二二年三月BBEC Development的地塊透過在新加坡建屋發展局推出的政府土地出售計劃中標，由CNQC-OS (2) Pte. Ltd.與SNC Realty Pte. Ltd.合資成立的TQS (2) Development Pte. Ltd.收購。Qingjian已為借方(即BBEC Development的發展控股公司)向貸方取得以下貸款融資。

於BBEC Development中標後，BBEC Fund獲Qingjian邀請參與投資BBEC Development，承擔借方10%的股份，而SNC Realty Pte. Ltd.、CNQC-OS (2) Pte. Ltd.及BBEC Fund分別法定實益擁有借方已發行股本的46%、44%及10%。

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。

---

## 董事會函件

---

- (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二零二七年三月三十一日之前或在BBEC發展項目的頂部發佈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

就上述貸款融資而言，借款人的股東，應借款人的要求並經貸款人同意，以分別就上述貸款融資按借款人於信貸協議項下總負債之22.9%、21.1%、46%及10%之比例（「**持股比例**」）提供擔保。

- (i) CNQC International Holdings Limited通過其間接全資子公司CNQC Realty (Future) Pte. Ltd.持有CNQC-OS (2) Pte. Ltd. 52%的股份；
- (ii) Octava Pte. Ltd.，其連同一名獨立第三方（彼擁有CNQC-OS (2) Pte. Ltd.全部已發行股本之48%）直接擁有Octava(S) Property Investments 3 Pte. Ltd.已發行股本之70%；
- (iii) Santarli Holdings Pte. Ltd.,的關聯公司SNC Realty Pte. Ltd.；及
- (iv) 本公司，其間接全資擁有BBEC Fund，即就BBEC發展項目之投資特殊目的實體。

---

## 董事會函件

---

本公司(其透過投資特殊目的實體BBEC Fund持有BBEC發展項目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) 擔保人承諾

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。

## 3. 提供擔保之理由及裨益

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。

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)透過ZACD Fund作為持有相關基金

---

## 董事會函件

---

持有實體(包括但不限於BBEC Fund)的全部名義普通股本的發起人向投資者提供投資管理服務，即管理投資特殊目的實體的各方面，包括營運及於發展特殊目的實體有需要時不時進行融資。

誠如本公司日期為二零一七年十二月二十八日之招股章程所披露，於部分房地產項目中，發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司亦須獲取銀行借款以供房地產項目發展。在一般情況下，房地產開發商將與貸款銀行進行磋商，貸款銀行如有要求，發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司的股東(包括相關投資特殊目的實體或基金持股實體，或投資特殊目的實體或基金持股實體的最終股東)須按彼等於發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司的投資份額比例向銀行提供企業及／或個人擔保，以擔保發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司所借入的款項。該等擔保通常按投資特殊目的實體於發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司的比例提供。新加坡的一種常見市場做法是，房地產開發企業的參與股東根據各自在該企業中的持股比例，向銀行提供相應的擔保，用於該企業的借款。這是因為銀行通常需要向股東追索，而無追索權的外部貸款融資在新加坡市場上極為罕見。

借款人為發展特殊目的實體及BBEC發展項目。BBEC Fund為本集團有關BBEC發展項目之投資特殊目的實體，BBEC發展項目由本公司透過ZACD Fund(以持有BBEC Fund的企業實體的名義股本而擔任BBEC Fund的發起人及投資經理)間接持有。根據BBEC Fund之私募配售備忘錄，發起人承擔直接或透過其一間或多間聯營公司初步認購BBEC Fund全部普通股以便成立BBEC Fund此投資特殊目的實體作為投資者之投資平台。儘管除了本公司透過ZACD Fund(作為發起人)持有BBEC Fund名義普通股本或就BBEC Fund承擔任何擔保之任何特定規定之外概無其他規定，惟貸款人通常要求物業發展公司之最終股東提供擔保，而就擔保而言，貸款人會要求本公司提供擔保。雖然提供擔保不會為本公司即時帶來金錢利益，惟通過支持BBEC Fund表現及本公司之投資管理業務(「投資管理業務利益」)，本公司將獲得直接商業利益，詳情載於下文第3(1)(b)段。

---

## 董事會函件

---

一般而言，如借款人等業務開發合營公司，開發過程一般為4至5年的長時間，在此過程中，會不時產生很多法律、財政及／或商業方面的經營事宜，需要合營夥伴共同滿意地解決，以使合營公司能順利取得成果。因此，根據本公司以往涉及青建及其他開發夥伴之投資管理業務所有項目的經驗，通常除了彼此之間的合約責任外，合營夥伴彼此緊密及友好地合作以滿足營運需要及符合所有合營夥伴整體最佳利益、從而確保項目最佳結果及繼而有利於各合營夥伴之商業必要安排，亦有龐大的商業利益。

借款人於2022年4月底向本公司提供貸款人向借款人發出的貸款函草案，通知其與貸款人討論融資貸款融通事宜後，應借款人要求及誠如本通函上文「2. 就BBEC發展項目向借款人提供擔保」一段所述經貸款人同意，CNQC International Holdings Limited、Octava Pte. Ltd.、Santarli Holdings Pte. Ltd及本公司共同及個別按各自之持股比例提供之按比例擔保乃為取代原有擔保持續擔保借款人有關持續進行BBEC發展項目之貸款融資作為持續抵押。借款人按比例擔保之要求並非不合理，因其符合市場慣例且其以借款人股東所承擔之或然擔保責任風險與彼等各自之持股比例一致之方式進行，而BBEC發展項目投資回報將根據持股比例分派，在某程度上反映所有相關各方均不僅為借款人最佳利益，亦為其他合營夥伴整體最佳利益而行事。

不管按比例擔保要求之合理性，董事會曾考慮本公司同意提供擔保與否之可能成本及裨益，分析如下：

(1) 倘本公司同意提供擔保：

a. 可能成本：

按BBEC Fund於借款人之持股比例，本公司之企業擔保風險為借款人於信貸協議項下總負債之10%。然而，該企業擔保風險應該因應借款人與信貸協議有關之信貸風險予以考慮，因為本公司僅會在借款人違反信貸協議而被催繳擔保之情況下，方會產生負債。就此，本公司評

估BBEC Development的潛在表現，包括但不限於評估BBEC Development已向本公司公開的初步發展預算成本及其估計發展總值後，董事會認為借方的信貸風險極低。根據本公司在房地產發展項目方面的過往經驗，本公司評估認為，初步發展成本乃屬確定無疑及具競爭力，並符合市場慣例。對EC的需求由於私人住宅物業價格升高以及建屋發展局轉售價格攀升會保持上升。因此，預期BBEC Development將會使開發地區的首次置業人士及建屋發展局改善型購房者產生濃厚興趣，因為該地區自二零一七年以來一直未推出EC項目。就此而言，本公司評估認為，有關估計發展總值能夠實現並符合新加坡的房價趨勢。銷售BBEC Development住宅單位產生的潛在銷售所得款項將完全足以支付發展成本並償還貸款融資及其應計的任何利息及費用，而借方有能力維持充足的現金流量營運資金儲備。

b. 可能裨益：

取代原有擔保之按比例擔保(包括擔保)持續為借款人就持續進行BBEC發展項目動用貸款融資提供抵押，將有助BBEC發展項目持續發展，繼而將有利於本集團投資管理業務，因其將自我管理BBEC Fund產生投資管理收入。具體而言，BBEC Fund(其管理資產約為11.5百萬新加坡元)乃由ZACD Capital以基金經理身份管理。就ZACD Capital向BBEC Fund提供基金管理服務，本集團有權收取(i)設立費，相當於3%的資本承諾(ii)基金管理費，金額相當於五(5)年內承諾資金每年的0.5%；及(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%。

此外，藉著本集團與青建維持業務關係，本集團可於日後與青建在更多新項目合作(倘本集團與青建維持良好關係則本集團有機會參與)(「青建利益」)，包括各方已同意承擔的一(1)項新加坡房地產項目。

---

## 董事會函件

---

截至最後可行日期，本集團與青建共合作了十五(15)個房地產項目，其中包括BBEC開發在內的九(9)個項目屬於投資管理業務板塊，使本集團能夠從這些項目中享受IM業務利益，其中一(1)項屬於收購和專案管理業務板塊，該板塊的收入來源於向青建開發商收取固定的、預先協商的費用，該費用根據市場價格確定，並受制於公平的商業談判，這也是該集團主要從事的業務之一，其中五(5)個在投資管理業務以及收購及項目管理部門。

(2) 倘本公司不同意提供擔保：

a. 可能成本：

誠如本公司日期為二零一七年十二月二十八日之招股章程所披露，由於本集團的業務關係取決於成本效益、共同投資方向及業務目標等多種因素，因此本集團不能保證將會繼續與房地產開發商夥伴(包括但不限於青建)在新房地產項目上進行合作。倘未來本集團不就新房地產項目與彼等進行合作，則本集團將需要從其他替代房地產開發商夥伴取得新房地產項目。倘本集團未能迅速獲取新房地產項目，則本集團於投資管理業務分部內所管理的房地產項目將減少，且本集團的財務狀況及營運業績可能受到重大不利影響。

與青建(為本集團的主要房地產開發商夥伴之一，自二零一零年起已有超過十一(11)年的業務關係)維持業務關係之商業利益或會受到影響。與公司的其他開發商合作夥伴相比，青建是最活躍的開發商合作夥伴，有著更值得注意和更具吸引力的項目，公司有可能與之合作，董事會認為青建是公司與之有著最緊密業務關係的開發商合作夥伴，迄今為止，任何其他開發商合作夥伴都無法輕易取代青建。

任何未能維護青建利益的行為都可能危及與青建的持續合作以及未來的合作。董事們認為，與之前與青建合作的項目一樣，BBEC開發專案

的回報將具有吸引力，根據業績記錄，該項目將持續向公司投資者提供良好的回報，進而對公司的投資管理業務做出積極而重大的貢獻。

具體而言，(a)其可能會對BBEC Fund的表現產生潛在間接影響，因為另外三(3)個訂約方(已同意按比例提供擔保並共同擁有借方90%的股權)能夠在毋須取得BBEC Fund同意的情況下影響重大決議，從而影響BBEC Fund於BBEC Development投資份額的回報，或對BBEC Fund(借方的少數股東)主動及協商施加額外要求或條件，如在商業上就額外的公司擔保(由於BBEC Fund在共同投資方向及BBEC Development的業務目標的不合作而必須在BBEC Fund的持股比例中提供)徵收費用，及(b)與青建在房地產項目方面合作機會的進一步減少，可能反過來影響本集團在有關潛在項目中的收購及項目管理服務業務(以項目為基礎)，導致未來可能損失收購及項目管理服務業務分部可能產生的收益。

b. 可能裨益：

本公司不會面對企業擔保風險及負債，惟誠如上文分析根據本公司對借款人信貸風險及貸款人可得之其他抵押，被催繳擔保之機會甚低。

經考慮(i)所有合營方提供比例擔保乃符合行業慣例，(ii)合營方可能考慮彼此遵守以符合所有合營方整體最佳利益、從而確保項目最佳結果及繼而有利於各合營方之商業必要安排所產生之合理商業責任，(iii)青建確認，信貸協議及相關按比例擔保(包括擔保契據)與青建與貸款人或其他銀行所訂立之其他房地產發展項目之同類銀行貸款相比乃符合一般商業條款，(iv)借款人股東之或然擔保責任風險與彼等各自於借款人之持股比例一致(BBEC發展項目投資回報將根據持股比例分派，且擔保不會令本公司承擔超出持股比例之任何額外責任)，(v)提擔保之性質與本集團以往管理之其他基金類似，而根據本集團過往在基金架構及私募股權架構方面之經驗以及對行業的了解，借款人股東在按揭及貸款人所持任何其他抵押以外為房地產物業按比例提供擔保對物業開發

項目而言屬正常及一般做法，及(vi)本公司同意提供擔保與否之可能成本及利益(包括但不限於本公司追求BBEC Fund表現產生之商業利益(例如投資管理業務利益及項目顧問及管理業務之相關利益))以及與青建維持商業關係之利益(即青建利益)，董事(包括獨立非執行董事)認為，提供擔保以及抵押文件之條款及條件符合一般商業條款，屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

#### 4. 有關BBEC發展項目及有關各方之資料

於最後實際可行日期，BBEC發展項目乃由by 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 Fund實益持有10%權益。

SNC Realty Pte.Ltd.是Santarli Realty Pte.Ltd.的子公司。Santarli Realty Pte.Ltd.和Santarli Holdings Pte.Ltd.由一群普通個人股東Lee Boon Teow、Chan Thiam Seng和Sim How Ting持有。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，由三(3)名個人股東，即Joseph Tey Wei Jin、Lee Kok Leong和Pang Sze Khai所有。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、Octava Pte. Ltd.及最終受益所有人均為獨立第三方。

### 5. 授出擔保對本集團的財政影響

於授出擔保日期本集團之盈利、資產及負債並無受即時影響。然而，倘借款人未有根據重新籌集資金信貸協議之條款償還到期款項，則本公司(作為擔保人)將承擔責任償還重新籌集資金貸款融資，上限約為本金額合共29,800,000新加坡元，相當於借款人於重新籌集資金信貸協議項下負債總額之10%及其任何應計利息、佣金、其他銀行收費、成本及開支(如有)，惟前提是借款人除重新籌集資金貸款融資外，並無結欠或應付貸款人任何資金及負債(不論屬於實際、或然或其他性質)，而該款項將按借款人償還情況而進一步削減。

假使借款人拖欠償還重新籌集資金信貸協議項下之款項，則本公司之負債將會增加最多約29,980,000新加坡元及其任何應計利息、佣金、其他銀行收費、成本及開支，惟前提是借款人除重新籌集資金貸款融資外，並無結欠或應付貸款人任何資金及負債(不論屬於實際、或然或其他性質)，而該款額將於本集團之財務狀況表入賬。

經考慮借款人過往之財政表現及借款人從未向先前貸款人拖欠償還先前信貸協議項下之款項以及借款人之信貸風險甚低，因為(其中包括)出售BBW6發展項目餘下住宅單位產生之出售所得款項以及出租該項目商業單位所產生的租賃收入將遠遠足夠償還重新籌集資金貸款融資及其任何應計利息以及借款人有能力維持足夠現金流及營運資金儲備，董事認為，除非本公司須履行擔保契據項下之義務，否則提供擔保不會對本集團之盈利、資產及負債造成任何重大影響。

### 6. 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。

## 7. 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。

於最後實際可行日期，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。

## 8. 推薦建議

董事認為，抵押文件及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款及於一般業務過程中訂立及據此擬進行之交易的條款誠屬公平合理，而訂立抵押文件乃符合本集團及股東之整體利益。

---

董事會函件

---

9. 其他資料

謹請閣下垂注載於本通函各附錄之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
杰地集團有限公司\*  
主席兼執行董事  
沈娟娟  
謹啟

二零二二年七月二十八日

## 1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個財政年度的財務資料分別載於在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.zacdgroup.com/shareholders/financial-reports/>)登載的本公司年報。

本集團截至二零二二年三月三十一日止三個月的財務資料載於在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.zacdgroup.com/shareholders/announcements-circulars/>)登載的本公司二零二二年第一季度報告。

## 2. 債務聲明

於二零二二年七月二十五日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團有未償還的銀行貸款250萬新加坡元，以供用於營運資金用途。

於二零二二年七月二十五日，本集團就向發展特殊目的實體提供擔保而產生之或然負債約為58,800萬新加坡元。

除上文所披露及集團內公司間負債外，於二零二二年七月二十五日，本集團並無任何其他已發行及未償還或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保、重大契諾或其他重大或然負債。

## 3. 營運資金

經計及本集團現時可利用的財務資源(包括內部產生的資金、本集團可利用的營運資金及現時可利用的融資)，董事經作出適當及審慎查詢後認為，在無不可預見的情況下，本集團擁有充裕營運資金，可應付現時及自本通函日期起計至少未來12個月的需求。

## 4. 本集團的財務及經營前景

本集團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房地產項目及澳洲兩個房地產項目提供收購及項目管理服務，向一名馬來西亞業主提供租賃管理服務。集團目前正在為管理資產約1億美元的家族理財辦公室提供公司支持和資金管理服。

自二零一九冠狀病毒病爆發以來，本集團的正常營運被迫中斷，可能對本集團的業績及業務擴張計劃產生影響。本集團將繼續大幅加強其成本控制措施，以減輕二零一九冠狀病毒病疫情爆發帶來的不利影響，並繼續監察疫情以及因此面對的風險及不明朗因素，並於需要時對其營運及業務策略作出進一步調整。

儘管經濟因受二零一九冠狀病毒病疫情影響而呈現不明朗狀態，我們仍將此視為增加及擴大本集團投資管理業務以及收購及項目管理業務項目儲備的機會，包括尋找、識別及收購具有可觀回報的資產以及探尋更多於出現獲利機會時具有重建／重振潛力的不良資產。

## 5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期經刊發經審核綜合財務報表的結算日）以來，本集團的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

## 1. 責任聲明

本通函遵照GEM上市規則的規定載有本公司的資料。董事共同及個別對本通函所載資料承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事宜，足以導致本通函或其中所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團股份及相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，除在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.zacdgroup.com/shareholders/announcements-circulars/>)，登載本公司二零二二年第一季度報告「企業管治及其他資料」一節(第28至32頁)所披露者外，概無本公司董事或最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有(i)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任何權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之上述條文被認為或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條文所述之股東登記冊內之權益及淡倉；或(iii)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。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，除在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.zacdgroup.com/shareholders/announcements-circulars/>)登載本公司二零二二年第一季度報告「企業管治及其他資料」一節(第32至33頁)所披露者外，除權益載於上文「董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團股份及相關股份及債權證的權益及淡倉」一節之董事或本公司最高行政人員外，並無任何人士擁有或被視為擁有本公司根據證

券及期貨條例第336條存置之冊東登記冊須予記錄而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露之本公司股份、相關股份或債權證之權益及淡倉。

### 3. 其他權益披露

#### 董事服務合約

於最後實際可行日期，除在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.zacdgroup.com/shareholders/financial-reports/>)登載本公司二零二一年報「董事服務合約及委任函」一節(第43頁)所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司有任何擬議服務合約為非於一(1)年內屆滿或不可由本集團該成員公司於一(1)年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約。

#### 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人於直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之任何業務(本集團業務除外)擁有任何權益。

#### 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司於二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期經刊發經審核綜合財務報表的結算日)以來已收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

#### 董事於重大合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司訂立並在最後實際可行日期仍然存續而對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

#### 4. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大的合約(於本集團日常業務以外訂立的合約)：

- (i) 大華銀行有限公司(作為貸款人)及本公司(作為借款人)於二零二零年四月八日訂立的銀行融資函協議，據此本公司獲授企業融資計劃項下的無抵押五年期臨時過渡貸款3,000,000新加坡元。

#### 5. 訴訟

於最後實際可行日期,除本公司與二零二零年七月二十四日及二零二零年八月六日公佈的對信託律師及律師行提起的該等重大法律申索(亦如已經公佈的情況所示,該等申索已以有利於本公司的結果在各方之間得到解決)外。目前本集團任何成員公司概無參與或面臨於任何法院提起的任何未決訴訟。

#### 6. 一般資料

- (i) 本公司的註冊辦事處、總部及新加坡主要營業地點為2 Bukit Merah Central, #22-00, Singapore 159835。
- (ii) 本公司的香港主要營業地點為香港中環德輔道中60-68號萬宜大廈16樓1610室。
- (iii) 本公司委任一名香港聯席公司秘書及一名新加坡聯席公司秘書：
  - (a) 葉沛森先生，於二零一七年七月十二日獲委任為本公司其中一名於香港之聯席公司秘書。Ip先生自一九九三年起一直為執業會計師沛森沛林會計師行的創始合夥人，該會計師行的服務範圍包括提供財務報表審計、會計及公司秘書服務。Ip已獲委任為多間主板上市公司的公司秘書。彼於一九八二年十一月於香港理工大學獲得會計系高級文憑及於一九九七年五月於布魯內爾大學亨利管理學院獲得工商管理碩士學位。

彼現為香港註冊會計師(執業)、英國特許會計師公會資深會員以及英國特許管理會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港公司秘書公會會員；及

(b) Tan Kim Swee Bernard先生，於二零一六年十一月八日獲委任為本公司其中一名於新加坡之聯席公司秘書。彼為新加坡執業律師。彼於法律實務(包括於新加坡之專業秘書服務行業)擁有逾21年的經驗。彼於二零零零年八月於新加坡國立大學獲得法學學士學位。

(iv) 本通函備有中英文版本。中英文本如有任何歧義，除另有訂明外，概以英文本為準。

## 7. 可供文件

以上檔案的副本將於本通函日期起至其後14天內在聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.zacdgroup.com](http://www.zacdgroup.com))上公佈：

- (i) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；
- (ii) 本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度的年報；
- (iii) 本公司截至二零二二年三月三十一日止三個月之二零二二年第一季度報告；
- (iv) 本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的二零二一年中期報告；
- (v) 本通函及根據GEM上市規則第19及／或20章所規定於二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期經刊發經審核綜合財務報表的結算日)起刊發的各份通函副本；及
- (vi) 擔保契據。