



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

第三季度報告

* 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。

本公告將會在**GEM**網站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刊登。

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表	5
未經審核簡明綜合綜合全面收入表	6
未經審核簡明綜合權益變動表	7
未經審核簡明綜合財務信息附註	9
管理層討論與分析	17
企業管治及其他事項	29

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
林俊峰先生

審核委員會

江智武先生 (主席)
拿督沈茂強博士
林俊峰先生

薪酬委員會

拿督沈茂強博士 (主席)
沈娟娟女士
江智武先生
林俊峰先生

提名委員會

林俊峰先生 (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

財務摘要

截至二零二三年九月三十日止九個月

中期業績及五年財務摘要

財務業績	中期業績		年度業績				
	二零二三年 九月三十日	二零二二年 九月三十日	二零二二年	二零二一年	二零二零年	二零一九年	二零一八年
	千新加坡元 (未經審核)	千新加坡元 (未經審核)	千新加坡元 (經審核)	千新加坡元 (經審核)	千新加坡元 (經審核)	千新加坡元 (經審核)	千新加坡元 (經審核)
收入	6,887	2,949	3,983	5,596	5,325	14,919	11,786
稅前利潤/(虧損)	2,032	(1,002)	(2,423)	7,515	(20,330)	4,994	1,115
當期/年度利潤/(虧損)	1,675	(1,002)	(2,707)	7,461	(20,263)	4,622	1,081
每股收益/(虧損) (新加坡仙)	0.08	(0.05)	(0.14)	0.37	(1.01)	0.23	0.05

財務狀況	九月三十日		十二月三十一日			
	二零二三年	二零二二年	二零二一年	二零二零年	二零一九年	二零一八年
	千新加坡元 (未經審核)	千新加坡元 (經審核)	千新加坡元 (經審核)	千新加坡元 (經審核)	千新加坡元 (經審核)	千新加坡元 (經審核)
總資產	31,272	27,454	28,316	21,600	40,365	37,487
負債總額	8,632	6,501	4,586	5,009	2,780	2,398
流動資產淨值	21,408	20,443	23,429	17,342	34,204	30,733
淨資產	22,640	20,953	23,730	16,591	37,585	35,089
每股淨資產(新加坡仙)	1.13	1.05	1.19	0.83	1.88	1.75

財務摘要

截至二零二三年九月三十日止九個月

本公司董事會(「**董事會**」)僅此宣佈截至二零二三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**」)，連同二零二二年九月三十日止九個月未經審核比較數字。

- 盈利改善主要歸因於收入增加394萬新加坡元，歸因於基金管理部門以及收購和項目管理部門的更好業績，部分被員工成本增加86萬新加坡元、所得稅費用增加36萬新加坡元和利息費用增加36萬新加坡元所抵消。
- 本集團的收入由前期的295萬新加坡元增加至審核期間約689萬新加坡元，成長即133.6%。這一增長主要歸因於新加坡兩個開發項目順利完成而產生的項目管理費338萬新元，以及從本集團管理的房地產基金收到的股息收入增加約203萬新元，部分抵消了對應前期沒有獲得127萬新加坡元的項目收購費用和基金設立費25萬新元。
- 員工成本總額從去年期間的295萬新加坡元增至審核期間的381萬新加坡元，增加86萬新加坡元或29.2%。該增加主要由於審核期內收入及淨利潤均有所改善，並向合資格員工發放酌情花紅所致。
- 於截至二零二三年九月三十日止九個月，基本和攤薄的每股利潤約為0.08新加坡仙(截至二零二二年九月三十日止九個月：虧損0.05新加坡仙)。

未經審核簡明 綜合損益表

截至二零二三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)	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	1,582	961	6,887	2,949
其他收入及收益	4	216	202	703	798
員工成本		(979)	(950)	(3,812)	(2,954)
折舊		(27)	(26)	(79)	(71)
使用權資產攤銷		(61)	(34)	(184)	(34)
資本化合同成本攤銷		(38)	(15)	(117)	(64)
金融資產(減值損失)回轉		-	-	(65)	(177)
市場營銷開支		(3)	(20)	(21)	(43)
其他開支，淨額		(345)	(563)	(1,013)	(1,340)
利息開支		(142)	(24)	(427)	(66)
金融衍生工具公平值損失		54	-	160	-
除稅前利潤/(虧損)	5	255	(469)	2,032	(1,002)
所得稅開支	6	(18)	-	(357)	-
本公司擁有人應佔期內利潤/(虧損)		237	(469)	1,675	(1,002)
本公司擁有人應佔每股利潤/(虧損)	7	0.01	(0.02)	0.08	(0.05)
基本與攤薄(新加坡仙)					

未經審核簡明 綜合全面收入表

截至二零二三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)	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利潤/(虧損)	237	(469)	1,675	(1,002)
其他全面(虧損)/收入				
將不會重新分類為損益之項目：				
股本證券投資之公平值變	(4)	(294)	23	(260)
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	9	30	(11)	(13)
期內其他全面(虧損)/收入	5	(264)	12	(273)
本公司擁有人應佔期內全面收入/(虧損) 總額	242	(733)	1,687	(1,275)

未經審核簡明 綜合權益變動表

截至二零二三年九月三十日止九個月

	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
截至二零二三年九月三十日 止九個月								
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	-	-	-	-	-	-	1,675	1,675
期內其他全面收入：								
換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	(11)	-	(11)	-	(11)
股本證券投資之公平值 變動	-	23	-	-	-	23	-	23
期內全面收入/(虧損)總額	-	23	-	(11)	-	12	1,675	1,687
於二零二三年九月三十日 (未經審核)	29,866	718	413	(3)	1,491	2,644	(9,870)	22,640

未經審核簡明 綜合權益變動表

截至二零二三年九月三十日止九個月

	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
截至二零二二年九月三十日 止九個月								
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	-	-	-	-	-	-	(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)	-	(13)
股本證券投資之公平值 變動	-	(260)	-	-	-	(260)	-	(260)
期內全面收入/(虧損)總額	-	(260)	-	(13)	-	(273)	(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	2,429	(9,840)	22,455

未經審核簡明 綜合財務信息附註

截至二零二三年九月三十日止九個月

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。

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

編製中期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止年度之綜合財務報表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。該等準則不會對本集團中期業績產生重大影響。

未經審核簡明 綜合財務信息附註

截至二零二三年九月三十日止九個月

3. 分部資料

3.1 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。

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

(i) 特殊目的實體投資管理

(ii) 基金管理

(b) 收購及項目管理

(c) 物業管理及租賃管理

(d) 財務顧問

未經審核簡明 綜合財務信息附註

截至二零二三年九月三十日止九個月

3. 分部資料(續)

3.2 地區分佈

來自外部客戶之收入

地區市場*	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)	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	1,436	794	6,413	2,503
馬來西亞	10	10	28	29
澳大利亞	26	47	116	87
英屬維爾京群島	110	110	330	330
其他國家/司法權區	-	-	-	-
	1,582	961	6,887	2,949

* 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

截至二零二三年九月三十日止九個月

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 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	
主要地理市場					
新加坡	354	2,677	3,382	-	6,413
馬來西亞	-	-	-	28	28
澳大利亞	-	-	116	-	116
英屬維爾京島	-	330	-	-	330
	354	3,007	3,498	28	6,887
服務時間性					
某一時點	318	2,167	3,382	-	5,867
隨時間推移	36	840	116	28	1,020
	354	3,007	3,498	28	6,887

未經審核簡明 綜合財務信息附註

截至二零二三年九月三十日止九個月

4. 收入、其他收入及收益(續)

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	
主要地理市場					
新加坡	555	741	1,207	-	2,503
馬來西亞	-	-	-	29	29
澳大利亞	-	-	87	-	87
英屬維爾京島	-	330	-	-	330
	555	1,071	1,294	29	2,949
服務時間性					
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

未經審核簡明 綜合財務信息附註

截至二零二三年九月三十日止九個月

4. 收入、其他收入及收益(續)

	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)	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	329	369	354	555
— 基金管理費	817	535	3,007	1,071
	1,146	904	3,361	1,626
收購及項目管理費	426	47	3,498	1,294
物業管理及租賃管理費	10	10	28	29
	1,582	961	6,887	2,949
其他收入及收益				
利息收入：				
— 過渡性貸款	90	157	297	452
— 定期存款	32	—	90	—
政府補貼	—	10	16	19
不動產、廠房和設備的處置收益	—	—	69	—
外匯差異，淨額	7	(42)	7	(8)
公司業務服務費(附註(i))	74	77	191	324
其他	13	—	33	11
	216	202	703	798

- (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

截至二零二三年九月三十日止九個月

5. 除稅前虧損

本集團除稅前利潤／(虧損)乃於扣除／(計入)下列各項後達至：

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
	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)	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	61	21	125	124
壞賬註銷－貿易	-	5	-	5
股息收入 [^]	(860)	(299)	(2,484)	(452)
金融衍生工具公平值損失*	52	-	160	-
外匯差異淨額	-	42	-	8
專業費用	53	211	105	247
短期租賃的租金費用	15	61	59	249
貿易應收款項減值損失	-	-	65	177

[^] 計入特殊目的實體投資管理費成立股份的投資管理費和優先股的股利收入計入基金管理費(註4)。

* 請參閱公司日期為2022年12月28日的公告。本公司已向投資者Top Global Limited (「TGL」) 授予認沽期權，認購投資基金ZACD LV Development Fund。TGL可以選擇要求公司購買TGL的所有未償還貸款利息或參與基金的股份。截至2023年9月30日止三個月，透過定期評估截至期末看跌期權的公允價值，在損益中確認了52,000新元的公允價值收益。

未經審核簡明 綜合財務信息附註

截至二零二三年九月三十日止九個月

6. 所得稅開支

本集團使用適用於預期年度盈利總額的實際稅率計算期間所得稅費用。中期合併損益表中所得稅費用的主要組成部分是：

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
期內所得稅開支	18	-	357	-

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：

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益／(虧損)				
本公司擁有人應佔期內收益／(虧損)				
(千新加坡元)	237	(469)	1,675	(1,002)
股份數目				
普通股加權平均數(千新加坡)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000

8. 股息

本公司概無亦不建議就截至二零二三年九月三十日止九個月派付股息(截至二零二二年九月三十日止九個月：無)。

管理層討論與分析

下文所載本集團截至二零二三年九月三十日止九個月的管理層討論與分析(「**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) 高管總覽；
- (2) 財務回顧及業務回顧；
- (3) 淨資產；
- (4) 流動性及資金來源；
- (5) 其他事項；及
- (6) 業務前景。

1. 總覽

杰地集團是一家總部位於新加坡的綜合資產管理公司，為新加坡和亞太地區的房地產價值鏈提供解決方案。總體而言，本集團戰略上聚焦於「投資管理」和「收購與項目管理」兩大核心業務。在投資管理方面，本集團專注於開展籌資、投資、管理和退出等方面的基金管理工作。在收購和項目管理方面，本集團在管理房地產開發週期中的端到端活動方面建立了可信的往績記錄，包括識別優質房地產資產、收購、開發、銷售、運營以及移交或退出等。

目前，本集團在22個位於新加坡、馬來西亞、印尼、澳洲及香港的房地產項目及資產管理共計23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。本集團目前為一個資產約一億美元的家族辦公室提供投資顧問服務。

管理層討論與分析

2. 財務回顧及業務回顧

本集團於審查期間錄得淨利潤168萬新加坡元，而前期則錄得淨虧損100萬新加坡元，淨利潤增加268萬新加坡元或268% YoY。

盈利改善主要歸因於收入增加394萬新加坡元，歸因於基金管理部門以及收購和項目管理部門的更好業績，部分被員工成本增加86萬新加坡元、所得稅費用增加36萬新加坡元和利息費用增加36萬新加坡元所抵消。

2.1 收入

本集團的收入由去年期間的295萬新加坡元增加至審查期間的689萬新加坡元，成長即133.6%。

這一增長主要歸因於新加坡兩個開發項目順利完成而產生的項目管理費338萬新元，以及從本集團管理的房地產基金收到的股息收入增加約203萬新元，部分抵消了對應前期沒有獲得127萬新加坡元的項目收購費用和基金設立費25萬新元。

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 九月三十日止九個月 (未經審核)	投資管理					
	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 千新加坡元	財務顧問 千新加坡元	總計 千新加坡元
	投資管理 千新加坡元	基金管理 千新加坡元				
分部收益						
外部客戶	354	3,007	3,498	28	-	6,887
分部業績	171	1,962	2,519	6	(114)	4,544
對賬：						
其他收入及收益						703
金融衍生工具公平值損失						160
企業及未分配開支						(3,375)
除稅前利潤						2,032

管理層討論與分析

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	555	1,071	1,294	29	-	2,949
分部業績	260	302	536	-	(279)	819
對賬：						
其他收入及收益						798
企業及未分配開支						(2,619)
除稅前虧損						(1,002)

(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56萬新加坡元至回顧期間約35萬新加坡元，表示減少約21萬新加坡元或37.5%。該減少的主要原因是審查期間特殊目的實體投資的股息收入減少以及沒有包括設立股份的股息收入。

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

收入從上一期間的107萬新加坡元增加到審查期間的301萬新加坡元，增加194萬新加坡元，即181.3%。增加的主要原因是本集團於審查期內管理的幾家房地產基金的附帶權益費產生的股息收入217萬新加坡元。

上期及審查期內基金結構數量及管理資產數量並無重大變化。

管理層討論與分析

(b) 收購及項目管理服務

收入從上一期間的129萬新加坡元增加到審查期間的350萬新加坡元，增加了221萬新加坡元，即171.3%。增加的主要原因是，在二零二三年開發項目實質性完成後，從開發商特殊目的公司獲得338萬新加坡元的項目管理費。該增加部分抵消了在本集團於二零二二年六月努力確保並完成收購La Ville的永久業權地塊以進行住宅重建後，沒有從開發商特殊目的公司賺取127萬新加坡元的項目收購費用。

(c) 物業管理及租賃管理服務

在審查期間和上一期間，物業管理和租賃管理服務的收入相對穩定在2萬新加坡元。

請參閱二零二零年十二月二十八日的自願公告，該公告涉及物業管理業務部門從管理住宅和工業物業到管理政府和國際項目的戰略舉措，以為本集團創造更好的收入。自該業務分部進行戰略調整以來，由於本集團仍在評估該業務分部的戰略方向，故未簽訂新合同。

(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。

管理層討論與分析

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

其他收入和收益從上一期間的80萬新加坡元減少到審查期間的70萬新加坡元，減少了10萬新加坡元，即12.5%。減少的主要原因是向本集團管理的基金結構提供的過渡性貸款所產生的利息收入減少了16萬新加坡元，向外部公司客戶提供的臨時短期公司服務收入減少了13萬新加坡元。該減少部分被定期存款利息收入增加9萬新加坡元及物業、廠房及設備處置收益7萬新加坡元所抵銷。

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。員工成本總額由上一期間的295萬新加坡元增加至審查期間的381萬新加坡元，增加86萬新加坡元或29.2%。該增加主要由於向合資格員工發放酌情花紅以及審查期間收入及淨利潤有所改善所致。

於審查期末，本集團共有32名僱員，而上一回顧期末則為31名。員工成本仍然是本集團最大的單一成本因素，佔本集團總開支的69%(截至二零二三年九月三十日：64%)。僱員的薪酬根據其表現及工作經驗釐定。除基本薪金外，根據本集團的業績以及個人表現，可向合資格員工發放酌情花紅。

2.4 金融資產減值損失

金融資產減損虧損從上一期間的18萬新加坡元減少到審查期間的6萬新加坡元，減少了12萬新加坡元，即66.7%。於審查期間，本集團就財務顧問業務分部的貿易應收款項確認額外減值虧損備抵6萬新加坡元，而上一期間則確認額外減值虧損備抵18萬新加坡元。管理層將繼續評估預期信用損失備抵的充足性，並就不可收回金額作出必要的損失備抵。

管理層討論與分析

2.5 其他開支，淨額

其他開支，淨額由上一期間的134萬新加坡元減少33萬新加坡元或24.6%至審查期間的101萬新加坡元。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在「資產使用權攤銷」項下確認。

2.6 利息開支

利息開支由上期的7萬新加坡元增加至回顧期間的43萬新加坡元，增加36萬新加坡元或514.3%。該增加主要是由於於回顧期間應付投資者Top Global Limited(「TGL」)的息票支付所致。請參閱中期簡明綜合財務資料附註之附註5.4金融衍生工具。

2.7 所得稅開支

於回顧期內，新加坡利得稅36萬新加坡元已按17%的稅率提交估計應評稅利潤。由於本集團處於稅項虧損狀況，故於上期並無計提稅項撥備。

3. 淨資產

截至二零二三年九月三十日，本集團總資產達3,127萬新加坡元(二零二二年：2,745萬新加坡元)，淨資產達2,260萬新加坡元(二零二二年：2,095萬新加坡元)。淨資產增加165萬新加坡元，主要是由於回顧期間產生的淨利潤。

本公司股東每股淨資產為1.13新加坡仙(二零二二年：1.05新加坡仙)，按淨資產除以期末已發行股份總數計算。

4. 流動資金及資本資源

本集團就其庫務政策採納審慎的財務管理手法以確保集團能夠實現其業務目標和戰略，並於整個財政時期維持穩健的流動資金狀況。本集團的風險融資管理、融資及庫務活動均在公司層面進行集中管理和控制。

管理層討論與分析

作為營運資金管理的一部分，管理層定期通過定期信用評估逐案審查貿易應收款項的可收回金額，監控及時回收並製定任何可疑債務的回收程序。如有必要，管理層將評估並對不可收回的金額作出足夠的減值損失。逾期但未減值的貿易應收款項涉及大量與本集團有可觀業務經營、長期業務關係及／或良好業績記錄的客戶。

4.1 現金及現金等價物

本集團的營運主要由可用銀行結餘、內部產生的經營現金流量及銀行融資提供資金。

於二零二三年九月三十日及二零二二年十二月三十一日，現金及現金等價物分別為約734萬新加坡元及約766萬新加坡元，並存放於新加坡、香港及澳大利亞的主要銀行內。所有存款都存放在信用等級排名靠前的銀行，並根據其信用強度分配適當的信貸中斷，並定期監測每個金融交易對手的風險敞口。集團的外匯風險可敞口縮小，因為其龐大的資產基礎和經營性虧損均以新加坡元交易的，而大部分現金和現金等價物均以新加坡元計價的。

4.2 銀行借款及資產負債率

截至二零二三年九月三十日，本集團的淨現金狀況為530萬新加坡元（二零二二年：488萬新加坡元），銀行借款（包括租賃負債）為204萬新加坡元（二零二二年：279萬新加坡元）。根據本集團銀行借款總額除以總股本計算，本集團的資產負債率為9.0%（二零二二年：13.3%）。

	二零二三年 九月三十日 千新加坡元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千新加坡元 (經審核)
銀行借款和租賃負債	2,040	2,786
減：現金及現金等價物	(7,338)	(7,661)
淨現金	5,298	4,875

管理層討論與分析

5. 其他事項

5.1 資產押記

於二零二三年九月三十日，本集團並無任何資產押記。

5.2 財務擔保

如本集團截至2022年12月31日止年度的年報，公司為與相關發展特殊目的實體進行的開發專案相關的貸款融資向擔保代理人提供了多項擔保。公司擔保是貸款本金額及任何利息、佣金的總和，由此產生的費用和支出，發展特殊目的實體於融資比例。

數目	日期	基金	項目	發展特殊目的 實體於融資比例	金額(\$'000) [^]
1	27 June 2022	ZACD LV Development Fund	La Ville Development	75.0%	19,253
2	15 June 2022	ZACD (BBEC) Pte Ltd	BBEC Development	10.0%	129,086
3	22 June 2021	ZACD Mount Emily Residential Development Fund	Mount Emily Properties	100.0%	29,980
4	20 March 2020	ZACD (Mandai) Ltd.	Mandai Development*	60.0%	28,985
5	7 August 2019	ZACD (Development2) Ltd.	Landmark Development	39.2%	150,745
總額					358,049

* Mandai貸款已於回顧期間由相關開發特殊目的公司全額償還。與此相關的貸款證券包括公司擔保已於2023年10月解除。

[^] 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。根據融資協議的條款，本公司作為各基金的保薦人，應擔保代理人的要求，透過間接持有基金各法人實體的名義股本為貸款融資提供擔保，用於支付各開發案的購買價、開發費用、建築成本及相關發展成本。該基金由擔任其基金經理之ZACD Capital Pte. Ltd.管理。

管理層討論與分析

5.3 或然負債

(a) 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及管理人的各種追償行動，以追回這筆按金。

管理層討論與分析

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月九三十日及二零二二年十二月三十一日的財務報表未就該或然負債撥備。

於二零二三年五月五日，公司收到了一位獨立投資者以金錢索賠提起訴訟前的信函。請參閱日期為二零二三年五月十八日的業務更新公告。公司認為該索賠沒有法律依據，並已指示法律顧問為此事進行辯護。

截至二零二三年九月三十日，針對iProsperity Group的法律行動產生的法律費用為1,754,000新加坡元(二零二二年十二月三十一日：1,292,000新加坡元)，其中1,672,000新加坡元(二零二二年十二月三十一日：1,210,000新加坡元)由ZACD澳大利亞酒店基金承擔，82,000新加坡元(二零二二年十二月三十一日：82,000新加坡元)已在前幾年支出。本期損益未計入任何金額。

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。

5.4 承擔

參考日期為二零二二年十二月二十八日的公告，本公司向投資者Top Global Limited (「TGL」) 授予了一份認沽期權，TGL認購了ZACD LV發展基金(附註18)。

同一天，本公司與TGL達成協議，根據該協議，本公司將向TGL支付利息，利率為每年8%，金額為TGL對ZACD LV發展基金的出資額減去給予TGL的費用回扣，從二零二三年一月四日(「TGL提款日」)開始按季繳付欠款，並將持續到TGL提款日(「息票任期」)的四週年。

管理層討論與分析

息票任期支付總額為1,920,000新加坡元，截至於本報告日期，其中兩筆360,000新加坡元的息票已支付給TGL。

於報告期末，除報告披露外，本集團並無重大承擔。

5.5 股息

本公司截至二零二三年九月三十日止九個月概無亦不建議派付股(截至二零二二年九月三十日止九個月：無)。

5.6 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。於二零二三年九月三十日，並無根據購股權計劃發行任何購股權。

5.7 報告期後事項

除本報告在其他地方披露外，在二零二三年九月三十日之後直至本報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。

5.8 其他

本公司已於2023年9月22日在澳洲註冊成立全資子公司ZACD Capital (Australia) Pty Ltd，以支持本集團在澳洲開展基金管理活動的意圖。

ZACD Capital (Australia) Pty Ltd是一家有限公司，實收資本為AUD2.00，由集團內部資金出資。

管理層討論與分析

6. 業務前景

新加坡貿易和工業部(「**MTI**」)報告稱，新加坡經濟在二零二三年第二季度同比(「**YoY**」)增長為0.5%，增速高於上一季度增長為0.4%。根據市區重建局(「**URA**」)的初步估計，私人住宅物業價格指數繼二零二三年第三季度上漲0.5%後，於二零二三年第二季度環比下跌0.2%，在經濟高利率環境下，新加坡房地產市場持續展現韌性，過去幾季房價和租金持續上漲。

住宅市場 — 根據ZACD Landmark基金投資的私人住宅項目，Landmark的銷量最近突破了81%大關。根據2023年10月10日提交的警示，Landmark已售出320套單位。

Altura Executive Condominium (「**EC**」)是ZACD Bukit Batok EC基金投資的私人住宅項目，位於Bukit Batok West Ave 8。本集團與我們的合作夥伴Qingjian Realty於2023年8月推出的執行共管公寓項目。該項目獲得了巨大的興趣，開售當天已售出61%。

該集團還準備推出另外兩個私人住宅項目，分別是La Ville和Mount Emily。La Ville和Mount Emily預計將於2023年最後一個季度或2024年初開始銷售。這些項目預計將因其位置、定價和其他屬性而受到好評。

工業市場 — 由於供應緊張和空置率較低，新加坡工業地產市場一直具有彈性。隨著我們的食品工廠項目Foodfab@Mandai於2023年初成功竣工，集團計劃補充我們的土地儲備，並積極在工業空間內尋找高品質的開發項目。

本集團目標是保持我們作為新加坡領先的綜合資產管理公司的獨特，並擴大在亞太地區及其他地區的業務範圍。憑藉我們在房地產開發領域的房地產基金投資的成功記錄，我們準備與成熟的開發商和基金公司建立更多的合資機會。儘管如此，本集團仍將繼續評估房地產降溫措施、通脹壓力及利率上升帶來的潛在不確定性。

本集團的目標是保持我們作為新加坡領先的綜合資產管理公司的獨特，並擴大在亞太地區及其他地區的業務範圍。我們將繼續尋找更多機會性資產，並參與即將舉行的住宅和工業用地招標，以擴大我們新加坡的投資範圍。此外，我們不斷採取措施來擴展我們的全球影響力並探索新加坡以外的機會主義資產，特別是澳洲房地產市場。我們目前正在評估幾個前房地產前景。

本集團仍將繼續評估房地產降溫措施、通脹壓力及利率上升帶來的潛在不確定性。

企業管治及其他事項

1. 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。

2. 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

於二零二三年九月三十日，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：

本公司股份好倉：

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

企業管治及其他事項

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%

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。

企業管治及其他事項

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。
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。

企業管治及其他事項

除上文所披露者外，於二零二三年九月三十日，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。

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。

3. 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二三年九月三十日，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	實益擁有人(附註1)	1,298,600,000	64.93%

企業管治及其他事項

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
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%

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，於二零二三年九月三十日，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。

4. 購買，出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二三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。

5. 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。

企業管治及其他事項

6. 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俊峰先生)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九月三十日止第三季度業績。

7. 於聯交所及本公司網站刊登第三季度報告

截至二零二三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)及聯交所指定網站(www.hkexnews.hk)供查閱。

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，二零二三年十一月八日

於本公告日期，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。

* 僅供識別