

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

- BBW6 Fund投資於BBW6發展項目(管理資產約為15.5百萬新加坡元)，並透過法定實益擁有借款人之已發行及繳足股本之12%而間接持有BBW6發展項目之12%權益，而借款人為BBW6發展項目之發展特殊目的實體。BBW6發展項目將以貸款人提供之貸款融資提供資金。
- 本公司須提供本金額合共38,015,040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BBW6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12%(按BBW6 Fund於借款人之持股比例計算)。
- 本公司以抵押代理為受益人就抵押方的利益訂立擔保契據，據此，本公司同意提供擔保，為由貸款人簽署及由貸款人於二零一八年六月六日加註日期，其正本於二零一八年六月十四日由貸款人的律師交付予本公司。

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1,500,000,000股已發行股份，於本公告日期相當於本公司已發行股份75%) 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。
- 本公司將於二零一八年七月九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BBW6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。

BBW6發展項目(管理資產約為15.5百萬新加坡元)乃由借款人(為BBW6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 | 二零一六年八月二十五日。 |
| (b) 訂約方 | 借款人(作為借款人)；
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)。 |
| (c) 目的 | 貸款融資將用於為以下各項提供部份資金：

(i) BBW6發展項目的購買價； |

- (ii) 支付借款人就BBW6發展項目應付予有關當局之發展開支及／或土地出讓金；及
 - (iii) 借款人就完成BBW6發展項目(包括取得法定完工證書)已產生或將予產生之建築成本、貨品及服務稅及專業費用。

- (d) 貸款融資 316,792,000新加坡元，包括以下各項：
 - (i) 225,870,000新加坡元，即土地貸款融資；
 - (ii) 12,375,000新加坡元，即土地出讓金融資；及
 - (iii) 78,547,000新加坡元，即建築貸款融資。

- (e) 最終到期日 以下各項之最早者：
 - (i) 將一筆過提取之土地貸款融資動用日期後56個月當日；
 - (ii) 建設局根據法例第29章建築管制法(Building Control Act)就BBW6發展項目發出各份、任何或全部(視乎文義所定)臨時佔用許可證日期後3個月當日；及
 - (iii) 二零二一年三月三十一日。

- (f) 利率 年利率1.825厘及貸款人資金成本，由貸款人最終釐定。

- (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BBW6發展項目之12%權益）以抵押代理為受益人及為抵押方之利益訂立以下抵押文件，為由所有訂約各方簽署及由貸款人於二零一八年六月六日加註日期，其正本於二零一八年六月十四日由貸款人的律師交付予本公司：

(1) 擔保契據

本公司作為擔保人與抵押代理訂立，據此，本公司擔保借款人（作為主事人及主要義務人）向抵押代理支付所有到期、結欠或未付之負債，惟本公司承擔之金額上限為本金額合共38,015,040新加坡元及其任何應計利息、佣金、收費及開支，相當於借款人於信貸協議項下負債總額之12%（按BBW6 Fund於借款人之持股比例計算）。擔保將為其他人士（作為擔保人）為擔保借款人（作為主事人及主要義務人）向抵押代理支付所有到期、結欠或未付之負債而向抵押代理提供之任何其他獨立擔保（上限為各自於借款人之實益持股權益）以外之擔保。

(2) 其他相關協議或契據

本公司作為其中一名契諾方及／或義務人為著或就著擔保契據訂立的其他協議及／或契據，包括契諾方承諾契據、彌償契據及補充擔保信託契據，乃作為借款人其他股東各自的實益擁有人於擔保契據同一日按借款人股權比例相關的負債提供類似擔保，據此本公司同意就借款人根據融資文件（包括擔保文件）承擔的BBW6發展項目履行若干義務，包括但不限於按抵押代理要求向借款人提供資金，以應付BBW6發展項目的建築成本、作為所有契諾方之一按彼等各自於借款人實益持股權益的比例契諾分擔借款人於融資協議項下任何債務有關的任何責任及義務，以及為借款人根據融資文件（包括抵押文件）的義務就執行抵押文件創設的抵押。

2. 提供擔保之理由及裨益

BBW6 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12% (按BBW6 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BBW 6 Fund的企業實體的名義股本而擔任BBW 6 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BBW6發展項目之購買價、發展溢價、建築成本及相關發展成本。

BBW Fund乃由ZACD Capital以基金經理身份管理。就ZACD Capital向BBW6 Fund提供基金管理服務，本集團有權收取(i)基金管理費，金額相當於四年內承諾資金每年的1.0%；(ii)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15%，惟投資者的股本收益率須一直達致最低預設回報率30.0%。

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BBW6發展項目總發展成本之60%，而其餘40%乃由借款人之股東提供資金；及
- (b) 於本公告日期，已售出之BBW6發展項目單位數目超過可供出售單位總數的一半，在售價及市場反應方均優於預期。因此，借款人甚有可能可如期悉數償還貸款融資。

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BBW6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BBW6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BBW6發展項目及有關各方之資料

於本公告日期，BBW6發展項目乃由Qingjian Realty (BBC) Investments Pte. Ltd.與Qingjian Realty (BBR) Investments Pte. Ltd.共同實益持有73%權益、由OSS Property Investments Pte. Ltd.實益持有15%權益，及由BBW6 Fund實益持有12%權益。借款人為BBW6發展項目地塊之租賃房產之登記擁有人，為期99年，並進行BBW6發展項目之發展。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，借款人、Qingjian Realty (BBC) Investments Pte. Ltd.、Qingjian Realty (BBR) Investments Pte. Ltd.及OSS Property Investments Pte. Ltd.均為獨立第三方。

Qingjian Realty (BBC) Investments Pte. Ltd.及Qingjian Realty (BBR) Investments Pte. Ltd.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）間接全資擁有的附屬公司，主要業務為房地產、建築及時尚智能家居／智能社區應用等，已作為Qingjian Realty (BBC) Investments Pte. Ltd.及Qingjian Realty (BBR) Investments Pte. Ltd.最終實益擁有人於擔保契據同一日按借款人股權比例相關的借款人總負債的73%提供類似擔保。OSS Property Investments Pte. Ltd.為一間房地產投資公司，其主要權益位於新加坡物業市場，其50%已發行股本由Octava Pte. Ltd.法定實益擁有及已繳足，其作為企業擔保人連同OSS Property Investments Pte. Ltd.董事Joseph Tey Wei Jin先生作為個別擔保人於擔保契據同一日按OSS Property Investments Pte. Ltd.於借款人的股權比例相關的借款人總負債的15%提供類似擔保。據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，青建國際控股有限公司、Octava Pte. Ltd.及Joseph Tey Wei Jin先生均為獨立第三方。

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1,500,000,000股已發行股份，於本公告日期相當於本公司已發行股份75%) 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。

本公司將於二零一八年七月九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
「BBW6發展項目」	指	位於新加坡Bukit Batok West Avenue 6的地塊上集商業、公用及住宅於一身的綜合發展項目

「BBW6 Fund」	指 一支於二零一六年十月成立之專門型房地產基金，其基金持股實體ZACD (BBW6) Ltd.為一間於二零一六年九月六日在新加坡註冊成立之公眾股份有限公司
「董事會」	指 董事會
「借款人」	指 共同及個別指Qingjian Realty (BBC) Pte. Ltd. (一間於新加坡註冊成立之私人股份有限公司，從事發展BBW6發展項目之商業及公用部份) 及Qingjian Realty (BBR) Pte. Ltd. (一間於新加坡註冊成立之私人股份有限公司，從事發展BBW6發展項目之住宅部份)
「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)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 共同及個別指本公司與其他人士(作為契諾方及借款人)以抵押代理為受益人為抵押方之利益於二零一八年六月六日訂立之承諾契據
「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二零一八年六月六日訂立之擔保契據
「彌償契據」	指 本公司(作為契諾方之一)以抵押代理為受益人為抵押方之利益於二零一八年六月六日訂立之彌償契據

「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
「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)所訂立日期為二零一六年八月二十五日之信貸協議，向 BBW6 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38,015,040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 BBW6 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12%(按 BBW6 Fund 於借款人之持股比例計算)
「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
「貸款人」	指	大華銀行有限公司、中國銀行有限公司新加坡分行及馬來亞銀行有限公司新加坡分行之統稱，亦為信貸協議項下之安排行
「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
「中國」	指	中華人民共和國
「抵押方」	指	信貸協議項下之貸款人(即原有貸款人及安排行)及抵押代理(即信貸代理及抵押代理)以及根據抵押信託契據之條款以對沖銀行之身份成為抵押信託契據訂約方之一的任何貸款人
「抵押代理」	指	大華銀行有限公司，為信貸協議項下之信貸代理及抵押代理
「抵押文件」	指	擔保契據、契諾方承諾契據、彌償契據、補充抵押信託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
「抵押信託契據」	指	借款人、青建國際控股有限公司、Qingjian Realty (BBC) Investment Pte. Ltd.及Qingjian Realty (BBR) Investment Pte. Ltd.(作為義務人)、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)所訂立日期為二零一六年八月二十五日之抵押信託契據，而抵押信託契據一詞亦包括其所有修改、修訂及補充(如有)

「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
「補充抵押信託契據」	指	本公司(作為義務人之一)與其他義務人(包括BBW6 Fund、貸款人(作為原有貸款人及安排行)及抵押代理(作為信貸代理及抵押代理))所訂立日期為二零一八年六月六日抵押信託契據之補充契據
「%」	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

香港，二零一八年六月十五日

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、蕭勁毅先生及周永祥先生；及三(3)名獨立非執行董事，即江智武先生、拿督沈茂強博士及張應坤先生。

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。本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。

本公告將由刊登日期起計最少一連七日於聯交所網站www.hkexnews.hk及GEM網站www.hkgem.com及(就本公告而言)於「最新公司公告」網頁刊登。本公告亦將於本公司網站www.zacdgroup.com刊登。

本公告之中英版本如有任何歧義，概以英文本為準。

* 僅供識別