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**

全球發售

聯席保薦人

光大證券 EBS INTERNATIONAL

創陞融資

財務顧問

中泰國際 ZHONGTAI INTERNATIONAL

聯席全球協調人

光大證券 EBS INTERNATIONAL

創陞證券

中泰國際 ZHONGTAI INTERNATIONAL

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

光大證券 EBS INTERNATIONAL

創陞證券

中泰國際 ZHONGTAI INTERNATIONAL

CLC SECURITIES LIMITED 創僑證券有限公司

* *僅供識別*

重 要 提 示

重要提示： 閣下如對本招股章程的任何內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。

ZACD GROUP LTD.
杰地集團有限公司*

(於新加坡註冊成立的有限公司)

以全球發售方式
於香港聯合交易所有限公司
創業板上市

發售股份數目	：	500,000,000股股份(可按超額配股權予以調整)
公開發售股份數目	：	50,000,000股股份(可重新分配)
國際配售股份數目	：	450,000,000股股份(可重新分配及按超額配股權予以調整)
發售價	：	不高於每股發售股份0.33港元及預期不低於每股發售股份0.26港元(另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)(須於申請時以港元繳足及多繳股款可予退還)
股份代號	：	8313

聯席保薦人

中國光大融資有限公司　　創陞融資有限公司　　財務顧問 中泰國際融資有限公司

聯席全球協調人

中國光大證券(香港)有限公司　　創陞證券有限公司　　中泰國際證券有限公司

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

中國光大證券(香港)有限公司　　創陞證券有限公司　　中泰國際證券有限公司　　創僑證券有限公司

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司以及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本招股章程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。

本招股章程連同本招股章程附錄五「送呈公司註冊處處長及可供查閱之文件」一段所述的文件，已遵照香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會以及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

發售價預期於定價日根據聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)與本公司訂立的定價協議釐定，預期定價日將為二零一八年一月五日(星期五)或前後，或聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)與本公司可能協定的較後日期。除非另有公佈，否則發售價將不高於每股發售股份0.33港元及預期不低於每股發售股份0.26港元。倘聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)與本公司因任何理由而未能於該日或本公司與聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)協定的較後日期之前就發售價達成協議，全球發售將不會成為無條件並將失效。

聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)經本公司同意後可於定價日之前隨時調減上述指示性發售價範圍。在此情況下，本公司將於我們的網站**www.zacdgroup.com**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**刊登調減指示性發售價範圍的通知。

發售股份並無亦不會根據美國證券法登記，且不得據此提呈發售、出售、質押或轉讓，惟根據美國證券法的登記規定及任何適用美國證券法獲豁免登記或不受規限的交易除外。發售股份將遵照S規例以離岸交易方式僅於美國境外提呈發售及出售。

於作出投資決定前，有意投資者務請審慎考慮本招股章程所載的一切資料，包括本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素。

發售股份的有意投資者務請注意，倘於上市日期上午八時正(香港時間)前任何時間，發生本招股章程「包銷—包銷安排—終止理由」一段所載的任何事件，聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)有權向我們(為我們自身及代表執行董事及控股股東)發出書面通知終止彼等於包銷協議項下之責任。該等事件包括(但不限於)任何天災、戰爭、暴動、治安不靖、群眾騷亂、經濟制裁、火災、水災、爆炸、疫症、爆發傳染性疾病、災難、危機、恐怖活動、罷工或停工。倘聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)根據包銷協議的條款終止包銷協議，全球發售將不會進行並將失效。

* *僅供識別*

二零一七年十二月二十八日

創業板(「創業板」)特色

創業板乃為較其他於聯交所上市的公司帶有較高投資風險的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。創業板的較高風險及其他特色意味著創業板較適合專業及其他經驗豐富的投資者。

由於創業板上市公司新興的性質使然，於創業板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，同時無法保證於創業板買賣的證券會有高流通市場。

創業板發佈資料的主要方法為於聯交所營運的互聯網網站上刊登。上市公司一般無須在憲報指定報章刊登付款公佈。因此，有意投資者務請注意，彼等須瀏覽聯交所網站**www.hkexnews.hk**，以便能取得創業板上市發行人的最新資料。

預期時間表[1]

*倘以下公開發售的預期時間表有任何變動，我們將於香港刊發公告，該公告將刊載於聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司網站**www.zacdgroup.com**。*

開始公開發售及可索取**白色**及**黃色**申請表格..... 自二零一七年十二月二十八日（星期四）上午九時正起

通過指定網站**www.hkeipo.hk**根據**網上白表**服務完成電子認購申請的截止時間[2]..... 二零一八年一月四日（星期四）上午十一時三十分

開始辦理公開發售申請登記[3]..... 二零一八年一月四日（星期四）上午十一時四十五分

遞交**白色**及**黃色**申請表格的截止時間 ..... 二零一八年一月四日（星期四）中午十二時正

向香港結算發出**電子認購指示**的截止時間[4]..... 二零一八年一月四日（星期四）中午十二時正

透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬完成**網上白表**申請付款的最後時限..... 二零一八年一月四日（星期四）中午十二時正

截止辦理公開發售申請登記 ..... 二零一八年一月四日（星期四）中午十二時正

預期定價日[5]..... 二零一八年一月五日（星期五）

(1) 在聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司網站**www.zacdgroup.com**公佈：

- 最終發售價；
- 國際配售的踴躍程度；
- 公開發售的申請水平；及
- 公開發售股份的分配基準[6]..... 二零一八年一月十五日（星期一）或之前

(2) 透過聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司網站**www.zacdgroup.com**等多種渠道(見本招股章程「如何申請公開發售股份—11.公佈結果」)查閱公開發售的分配結果(連同成功申請人的身份證明文件號碼或商業登記號碼(如適用)) ..... 自二零一八年一月十五日(星期一)起

(3) 載有上述第(1)項及第(2)項的公開發售完整公告將刊載於聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司網站**www.zacdgroup.com**..... 自二零一八年一月十五日(星期一)起

可於**www.tricor.com.hk/ipo/result**利用「按身份證號碼或商業登記號碼搜索」功能查閱公開發售的分配結果..... 二零一八年一月十五日(星期一)

就根據公開發售的全部或部分成功申請寄發／領取股票或將股票寄存於中央結算系統[6][7] ..... 二零一八年一月十五日(星期一)或之前

寄發**網上白表**電子自動退款指示／退款支票[7][8] ..... 二零一八年一月十五日(星期一)或之前

股份開始在聯交所買賣 ..... 二零一八年一月十六日(星期二)

附註：

(1) 除另有說明外，所有日期及時間均指香港本地日期及時間。

(2) 閣下不得於遞交申請截止日期上午十一時三十分後透過指定網站**www.hkeipo.hk**遞交申請。倘　閣下已於上午十一時三十分之前遞交申請並從指定網站取得付款參考編號，則將可於遞交申請截止日期中午十二時正(即截止辦理申請登記時間)前繼續透過繳清申請股款完成申請手續。

(3) 倘於二零一八年一月四日(星期四)上午九時正至中午十二時正期間任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號，則該日將不會開始辦理申請登記。請參閱本招股章程「如何申請公開發售股份—10.惡劣天氣對開始申請登記的影響」。

(4) 向香港結算發出**電子認購指示**申請公開發售股份的申請人，務請參閱本招股章程「如何申請公開發售股份—6.透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**提出申請」。

(5) 定價日預期為二零一八年一月五日(星期五)或前後，惟無論如何須不遲於二零一八年一月十日(星期三)。倘聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)與本公司於二零一八年一月十日(星期三)或之前因任何理由而未能就發售價達成協議，則全球發售將不會進行並將因此失效。

(6) 發售股份的股票預期於二零一八年一月十五日(星期一)或之前發行，惟僅在全球發售在所有方面成為無條件及各包銷協議均未根據其條款終止的情況下，方會於上市日期上午八時正或前後成為有效所有權證書。投資者如在收取股票前及股票生效前根據公開可得的分配資料買賣股份，彼等將自行承擔全部風險。

(7) 以**白色**申請表格或透過**網上白表**申請1,000,000股或以上公開發售股份並已提供申請表格所規定全部資料的申請人，可於二零一八年一月十五日(星期一)上午九時正至下午一時正於香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，或本公司其後適時通告的任何其他地點及日期(及寄發股票／退款支票的日期)，領取退款支票(如適用)及股票(如適用)。選擇親自領取的個人申請人不得授權任何其他人士代其領取。選擇親自領取的公司申請人必須由授權代表攜同該公司加蓋公司印章的授權書領取。個人申請人及授權代表(如適用)於領取時必須出示香港股份過戶登記處接納的身份證明及授權文件(如適用)。未獲領取之股票及退款支票將於領取時間過後不久，以普通郵遞方式寄往相關申請表格上的指定地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。以**黃色**申請表格申請1,000,000股或以上公開發售股份並已提供申請表格所規定全部資料的申請人，可親身領取彼等的退款支票(如有)，惟不得選擇領取彼等的股票。彼等的股票將存入中央結算系統，以寄存於彼等指定的中央結算系統參與者股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口(如適用)。以**黃色**申請表格申請公開發售股份的申請人領取退款支票的程序與使用**白色**申請表格或**網上白表**的申請人相同。進一步詳情請參閱本招股章程「如何申請公開發售股份—14.寄發／領取股票及退回股款」。

(8) **倘發售價低於申請時應付的每股發售股份價格，將就全部或部分未成功申請及就全部或部分成功申請發出電子自動退款指示／退款支票。**

有關全球發售的架構及條件以及申請公開發售股份的程序(包括預期時間表、申請條款及條件、惡劣天氣影響及寄發退款支票及股票)之詳情，請參閱本招股章程「包銷」、「全球發售的架構及條件」及「如何申請公開發售股份」。

致投資者的重要通告

閣下應僅倚賴本招股章程所載的資料作出投資決定。

本公司僅就全球發售發佈本招股章程，其並不構成要約出售或招攬購買本招股章程提呈之發售股份以外之任何證券之要約。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法權區或任何其他情況下的出售要約或要約邀請。

本公司、聯席保薦人、財務顧問、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商並無授權任何人士向　閣下提供與本招股章程所載者不同的資料。

閣下不應將並非本招股章程所作的任何資料或聲明，視作已獲本公司、聯席保薦人、財務顧問、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或代表或參與全球發售的任何其他方授權而加以倚賴。

*本公司官方網站**www.zacdgroup.com**上的內容並不構成本招股章程的一部分。*

預期時間表 ii

目錄 v

概要 1

釋義 25

專用技術詞彙 40

前瞻性陳述 42

風險因素 44

有關本招股章程及全球發售的資料 64

豁免嚴格遵守創業板上市規則 68

董事及參與全球發售的各方 71

公司資料 75

監管概覽 77

行業概覽 111

歷史、發展與重組 124

業務 135

與控股股東的關係 224

關連交易 232

董事及高級管理層 246

主要股東 259

股本 260

財務資料 262

未來計劃及所得款項用途 309

包銷 323

全球發售的架構及條件 335

如何申請公開發售股份 345

附錄一 — 會計師報告 I-1

附錄二 — 未經審核備考財務資料 II-1

附錄三 — 本公司章程及新加坡公司法概要 III-1

附錄四 — 法定及一般資料 IV-1

附錄五 — 送呈公司註冊處處長及可供查閱之文件 V-1

本概要旨在向　閣下提供本招股章程所載資料的概要，應連同本招股章程全文一併閱讀。由於本文為概要，故並無載列可能對　閣下而言為重要的所有資料。　閣下決定投資於發售股份前務須閱覽包括我們的財務報表及隨附附註在內的整份招股章程。

任何投資均涉及風險。有關投資於發售股份的若干特有風險載於本招股章程「風險因素」一節。　閣下決定投資於發售股份前務請仔細閱讀該節。本概要所用的各項表達分別於本招股章程「釋義」及「專用技術詞彙」章節內定義。

概覽

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。憑藉我們銳意進取的精神及明確的業務策略，我們因領先於他人識別及把握市場機遇而取得領先於經濟週期的先發優勢，鑄造卓著聲譽。根據第一太平戴維斯報告，新加坡投資市場於二零一六年恢復增長，二零一六年的房地產投資額約為186億新加坡元，而二零一七年上半年的房地產投資額約為117億新加坡元。新加坡房地產投資管理服務的房地產管理資產於二零一二年至二零一六年期間按約26.7%的複合年增長率增長，而新加坡管理人旗下的房地產管理資產預期於二零一七年至二零二一年繼續按每年約20.4%的幅度增長。我們認為我們擁有大量機會能夠自房地產投資及發展需求的預期增長中獲利。於最後實際可行日期，本集團的管理資產總額達240百萬新加坡元以上。本集團主要從事以下業務：

(i) **投資管理服務**：我們識別房地產類項目(主要為住宅、商業及工業物業)的投資機會，就此向我們的投資者群體進行營銷，並成立投資實體(即投資特殊目的實體)以整合彼等於該等房地產項目的投資。於各個投資項目期間，我們向投資者提供投資管理服務，方式為管理投資實體並協助客戶變現投資回報。

我們建立穩定的投資者群體。於最後實際可行日期，本集團的投資者群體擁有200名以上合格投資者及機構投資者。我們所管理的房地產項目中約37.6%的投資者為已投資一個投資項目以上的回頭投資者。

本集團亦持有新加坡金融管理局頒發的資本市場服務牌照，可於新加坡從事基金管理活動。於往績記錄期間，我們管理四支房地產私募股權基金，即ARO II Fund、BBW6 Fund及S1 Fund及S2 Fund。

(ii) **項目諮詢及管理服務**：憑藉我們的專業知識，我們向新加坡客戶(包括房地產開發商及建築公司)提供項目諮詢及管理服務，包括就土地投標策略及出價提供意見、就房地產項目的單位組合、設計及佈局提供意見以及就物業發展的市場定位及推售提供意見。我們亦於缺陷責任期內提供交付及物業缺陷管理服務；

(iii) **物業管理及租賃管理服務**：除投資管理服務以及項目諮詢及管理服務外，我們亦向房地產開發商及管理法團提供物業管理服務，包括物業維護管理服務以及會計及財務服務。此外，我們提供租賃管理服務，協助業主監督其物業資產，包括物業維護管理、租金管理、租賃顧問服務、行政管理及租客關懷管理；及

(iv) **財務顧問服務**：我們在二零一六年十二月取得可從事證券及期貨條例下第1類*(證券交易)*、第4類*(就證券提供意見)*及第6類*(就機構融資提供意見)*受規管活動的牌照後，於二零一六年十二月開始在香港提供企業財務顧問服務。

於截至二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的收入分別約8.7百萬新加坡元、11.5百萬新加坡元及7.5百萬新加坡元，二零一六年較二零一五年增長約31.9%。於往績記錄期間，提供投管理服務為我們的主要收入來源。本集團按業務分部劃分的收入明細載列如下：

	截至十二月三十一日止年度				截至六月三十日止六個月	
	二零一五年		二零一六年		二零一七年	
	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%
	(概約)		(概約)		(概約)	
投資管理服務						
— 特殊目的實體投資管理(私募股權架構)	7,147	82.0	8,263	71.9	4,018	53.4
—基金架構	—	—	176	1.5	719	9.6
項目諮詢及管理服務	1,268	14.6	858	7.5	844	11.2
物業管理及租賃管理服務	296	3.4	2,196	19.1	1,895	25.2
財務顧問服務	—	—	—	—	46	0.6
總計	**8,711**	**100.0**	**11,493**	**100.0**	**7,522**	**100.0**

下表載列於所示期間按性質劃分的特殊目的實體投資管理(私募股權架構)的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
管理費	1,320	790	273
成立費及成立股份股息*(附註)*	4,322	6,487	3,124
績效費	1,505	986	621
總計	7,147	8,263	4,018

附註：　於往績記錄期間，於二零一五年就我們成立及註冊成立投資特殊目的實體的服務確認成立費1,000新加坡元。作為我們服務的回報，我們在投資者於初始成立階段認購投資特殊目的實體的可換股貸款時獲得成立股份的所有權作為我們的成立費。於投資者認購可換股貸款時，投資特殊目的實體並無開展任何業務經營且處於最低資產淨值狀況。董事認為，當我們獲授成立股份的所有權時，該等權利的初始公平值約等於投資特殊目的實體股份的初始面值，該初始面值等於第三方投資者申請將可換股貸款轉換為投資特殊目的實體的權益股份時的初始轉換價。其後成立股份的所有權應以可供出售金融資產列賬並使用貼現現金流量模型按公平值計量。

我們的業務模式

投資管理服務

於往績記錄期間，投資特殊目的實體由ZACD Investments(我們的控股股東之一)註冊成立，而ZACD Investments為唯一初步認購人。其後，該等投資特殊目的實體將對相關投資項目進行投資。我們透過管理投資特殊目的實體向投資者提供投資管理服務。於往績記錄期間，我們所管理的合共25個投資項目中的22個投資項目採用私募股權架構(包括可換股貸款架構及信託架構)。

可換股貸款架構

根據可換股貸款架構，投資者向彼等所投資的投資特殊目的實體提供可換股貸款，且可換股貸款將於投資特殊目的實體所投資的相關房地產項目的臨時佔用許可證日期後轉換為投資特殊目的實體的股份。可換股貸款架構下的整個投資存續週期自識別投資機會起至變現相關房地產項目為止通常需時五年以上。於變現相關房地

產項目後，我們將繼續向投資者提供投資管理服務，直至房地產項目的全部物業單位完成銷售為止。於投資存續週期結束時，投資特殊目的實體及發展特殊目的實體將自動清盤。我們收取(i)管理費；(ii)成立費(以成立股份形式支付)；及(iii)績效費以獲取收入。此外，我們亦收取成立股份的股息。我們根據行業標準及投資的複雜程度按個別項目基準進行商務談判後釐定管理費及成立費。自成立股份收取的股息金額將取決於特定投資項目的財務表現。進一步詳情請參閱「業務—投資管理服務」一節。

信託架構

於往績記錄期間，本集團僅為25個投資項目中的兩個採用信託架構。根據信託架構，ZACD Investments與各投資者訂立信託契據，據此，ZACD Investments按各投資者投資金額比例以信託形式為各投資者持有投資特殊目的實體的股權份額(「**信託股權份額**」)。ZACD Investments其後作為投資特殊目的實體的唯一股東對投資特殊目的實體進行投資，而投資特殊目的實體將對發展特殊目的實體進行股權或債務投資(以股東貸款形式)。各投資者作為信託股權份額的受益人，有權收取其佔投資總額相應比例的所有股息及分派。我們管理整個投資管理流程，包括相關房地產項目的行政、協調、監督及管理事宜，並直接向ZACD Investments收取相當於投資總額每年約2%的管理費。我們亦收取相當於投資者(包括ZACD Investments)所得溢利的10%至25%的績效費。於二零一七年一月，由於相關房地產項目已大致完成或確立，故我們停止根據該等信託架構收取管理費。進一步詳情請參閱「業務—投資管理服務—(I)特殊目的實體投資管理(私募股權架構)—B.信託架構」一節。

基金管理

自二零一六年起，我們開始採納基金架構作為投資項目的投資實體之一。於往績記錄期間，我們擔任基金經理，管理四支房地產私募股權基金，即ARO II Fund、BBW6 Fund及S1 Fund及S2 Fund。投資者於認購基金後投入承諾資金，其後該等資金將就投資機會而提取使用。基金的基金期限通常為期三至五年。於最後實際可行日期，我們所管理的基金均為由ZACD Investments或我們設立的企業實體。作為基金經理，我們的服務範圍包括管理基金投資組合並最大化其價值。我們收取最多為出資金額每年2%的基金管理費及最多為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%的績效費。我們於釐定基金管理費及我們所管理基金的績效費

時，我們會計及基金所持資產類型、投資的複雜程度、基金期限及基金規模等因素。除基金管理費及績效費外，我們亦會就S1 Fund及S2 Fund收取不超過承諾資本3%的基金成立費。進一步詳情請參閱「業務—投資管理服務—II.基金管理」一節。我們自二零一七年十一月起擔任ZACD收益信託的基金經理。進一步詳情請參閱本節「近期發展—ZACD收益信託」一段。

項目諮詢及管理服務

我們向新加坡的房地產開發商及建築公司提供項目諮詢及管理服務，以解決於物業發展項目從土地投標階段至物業單位的營銷及銷售等各主要階段所出現的問題。於我們在往績記錄期間提供項目諮詢及管理服務的合共五個、五個及八個項目中，五個、三個及四個項目為我們提供投資管理服務的投資特殊目的實體旗下的相關房地產項目。我們就住宅及工業房地產項目提供項目諮詢及管理服務。我們將與房地產開發商或建築公司客戶訂立服務協議，並向客戶收取預先協商的固定費用以獲取收入。有關費用通常經參考市場費率後經公平的商務談判釐定。合約有效期的跨度涵蓋相關房地產項目的週期，通常為期三至五年。

物業管理及租賃管理服務

物業管理

我們為主要位於新加坡的住宅物業及非住宅物業(包括共管公寓及工業樓宇)提供物業管理服務，服務範圍包括維護管理服務、會計及財務服務、行政服務、專業諮詢服務及可選服務。我們通常獲房地產開發商及管理法團委聘就住宅物業提供物業管理服務，我們亦會獲非住宅物業的房地產開發商或業主委聘。

我們將與房地產開發商就房地產項目(尚未成立管理法團)訂立初步物業管理協議，倘房地產項目已成立其自身的管理法團，則我們與管理法團訂立物業管理協議。我們每月收取固定的物業管理費金額，以獲取該業務分部下的收入。此外，視乎情況而定，房地產開發商或管理法團須就若干經營成本及水電等開支(包括賬單、維護及維修成本)向我們作出付還。

租賃管理

我們為尋求出售或出租所持有物業的客戶提供顧問服務及租賃管理。我們的服務包括就收取租金及續租等事項代表客戶聯繫管理法團及物業代理等各方並協助進行物業稅申報。我們通常向提供物業維護、翻新及改建服務的供應商外包缺陷修復工程。我們的租賃管理協議通常固定為期一或二年，且我們按每個物業單位每月向客戶收取固定的管理費以獲取收入。根據租賃管理協議，我們通常可收取按下列方式計算的佣金：(i)物業單位每一份新租約收取相當於一個月租金的佣金；或(ii)現有租約每一次重續收取相當於半個月租金的佣金。

財務顧問服務

我們近期於香港進行擴張，以(i)於香港發展我們的分銷及集資活動；及(ii)發展企業財務顧問業務以進一步提升我們的綜合配套服務及運用我們現有的投資者及客戶網絡。ZACD Financial乃於二零一五年十月註冊成立並於二零一六年十二月開展業務。我們所提供或將提供的財務顧問服務主要與集資、併購、合營企業及一般策略意見有關，我們收取財務顧問費以獲取該分部的收入。於往績記錄期間，本集團完成一項企業財務顧問交易，從提供企業財務顧問服務(包括協助進行有關SLPI作出的收購事項的交易磋商、交易執行及收尾事項)中錄得約46,000新加坡元的收入。近期，我們已推出ZACD收益信託，其為一支通用型基金，專注於在亞太地區收購高收益率的房地產資產，二零一七年剩餘時間的目標資金規模多達30百萬新加坡元。我們亦預期我們的財務顧問部門將繼續向香港辦事處物色的新客戶推廣及分銷投資管理業務分部旗下的新基金產品。我們亦預期為公司提供有關潛在交易的財務顧問服務，如就交易架構及時機提供意見、物色潛在投資者及對手方、處理與相關利益人士的談判並協調盡職調查。此外，我們正積極尋求擔任財務顧問及與香港保薦機構或銀行合作的機會，以向尋求於香港上市的新加坡或馬來西亞公司提供意見。我們擬將全球發售的所得款項淨額用於擴張(其中包括)我們的財務顧問業務。有關我們擴張策略的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的策略」一節。

投資項目概要

下表載列我們於往績記錄期間投資管理業務項下的由我們管理的投資實體：

投資項目／基金	成立日期	物業類型	主要房地產開發商夥伴[1]	於最後實際可行日期的項目建設進度	臨時佔用許可證日期	於最後實際可行日期是否已開始預售	可銷售面積	於最後實際可行日期的未售可銷售面積	單位數目	於最後實際可行日期的未售單位
							（平方米）	%		%
可換股貸款架構										
1. Nin Residence	二零一零年七月六日	住宅	青建	竣工	二零一四年十月	是	18,703.0	—	219	—
2. Premier@Kaki Bukit	二零一零年十月八日	工業	Wee Hur	竣工	二零一四年八月	是	72,548.0	—	482	—
3. Riverparc Residence	二零一零年十月十八日	住宅	青建	竣工	二零一四年六月	是	56,280.0	—	504	—
4. 投資項目A	二零一一年五月二日	工業	開發商A	不適用[5]	不適用[5]	不適用[5]	不適用[5]	不適用[5]	不適用[5]	不適用[5]
5. Riversound Residence	二零一一年七月五日	住宅	青建	竣工	二零一五年五月	是	62,423.0	—	590	—
6. 投資項目B	二零一一年九月二十八日	住宅	開發商B	竣工	二零一六年四月	是	51,449.0	—	530	—
7. 投資項目C	二零一一年十一月十七日	工業	開發商C	竣工	二零一四年七月	是	44,920.0	—	385	—
8. Parc Centros	二零一二年一月十日	住宅	Wee Hur	竣工	二零一六年五月	是	56,889.0	—	618	—
9. 投資項目D	二零一二年四月九日	工業	開發商D	竣工	二零一四年十一月	是	47,387.0	—	288	—
10. 投資項目E	二零一二年六月二十五日	住宅	開發商B	竣工	二零一七年三月	是	49,097.0	—	463	—
11. Woodlands Industrial Xchange	二零一三年二月十三日	工業	青建	竣工	二零一六年六月	是	26,615.0	—	161	—
12. 投資項目F[3]	二零一三年二月十三日	工業	開發商B	竣工	二零一六年六月	是	69,689.0	53.1	384	54.9
13. West Star[3]	二零一三年五月二十七日	工業	青建	竣工	二零一七年三月	是	41,121.0	37.5	109	45.0
14. Bellewoods	二零一三年六月七日	住宅	青建	竣工	二零一七年三月	是	60,885.0	—	561	—
15. Bellewaters	二零一三年六月二十四日	住宅	青建	竣工	二零一七年五月	是	69,690.0	—	651	—
16. Mega@Woodlands[3]	二零一四年七月十八日	工業	Wee Hur	在建	臨時佔用許可證預期於二零一九年第三季度頒發[6]	是	98,258.0	65.9	517	64.0
17. The Visionaire[3]	二零一四年十月十六日	住宅	青建	在建	臨時佔用許可證預期於二零一八年第四季度頒發[6]	是	61,258.0	0.4	632	0.5
18. 投資項目G	二零一四年十月三十一日	工業	開發商E	在建	臨時佔用許可證預期於二零一八年第三季度頒發[6]	是	86,700.0	34.4	82	27.6
19. 投資項目H（1期）	二零一五年二月六日	住宅／商業	開發商F	在建	不適用[7]	否[7]	28,254.0	100.0	300	100.0
投資項目H（2期）	二零一五年八月六日	住宅／商業	開發商F							
20. iNZ Residences[3]	二零一五年九月七日	住宅	青建	在建	臨時佔用許可證預期於二零一九年第三季度頒發[6]	是	49,979.0	5.8	497	6.2
信託架構										
21. 投資項目I	二零一四年五月二十八日	住宅	開發商G	竣工	二零一六年二月	是	457.1	—	2	—
22. 投資項目J[3]	二零一四年九月三十日	工業	開發商C	在建	臨時佔用許可證預期於二零一八年第三季度頒發	是	42,838.9	15.6	230	13.9
基金架構										
23. ARO II Fund	二零一六年四月十六日	可變用途	不適用	不適用[8]	不適用[8]	不適用[8]	不適用[8]	不適用[8]	不適用[8]	不適用[8]
24. BBW6 Fund	二零一六年十月五日	混合用途	青建	在建	臨時佔用許可證預期於二零二一年第四季度頒發[6]	是	42,058.0	52.9	624	45.2
25. S1 Fund	二零一七年五月一日	住宅	青建	在建	臨時佔用許可證預期於二零二二年第四季度頒發[6]	否	104,246.0	100.0	1,192	100.0
S2 Fund	二零一七年五月一日	住宅	青建							

投資項目／基金	投資者數目	投資額[2] 投資者（不包括ZACD Investments） 千新加坡元	%	ZACD Investments 千新加坡元	%	總計 千新加坡元	本集團於最後實際可行日期有權收取或已收取的成立股份 %	於最後實際可行日期按投資架構劃分投資於發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司的份額 %	於最後實際可行日期的已變現投資的追蹤回報率[4]	於最後實際可行日期的轉換狀態
可換股貸款架構										
1. Nin Residence	7	4,400	73.3	1,600	26.7	6,000	15.3	15	49%	已轉換
2. Premier@Kaki Bukit	6	2,500	83.3	500	16.7	3,000	14.3	10	354%	已轉換
3. Riverparc Residence	12	7,050	88.1	950	11.9	8,000	14.4	16	141%	已轉換
4. 投資項目A	10	6,550	68.2	3,050	31.8	9,600	15.0	7.5[9][10]	366%	已轉換
5. Riversound Residence	20	10,950	94.4	650	5.6	11,600	14.8	12	63%	已轉換
6. 投資項目B	24	17,150	84.1	3,250	15.9	20,400	15.0	30	69%	已轉換
7. 投資項目C	11	4,500	88.2	600	11.8	5,100	14.7	15	168%	已轉換
8. Parc Centros	20	11,750	68.3	5,450	31.7	17,200	17.3	20	122%	已轉換
9. 投資項目D	20	7,950	81.8	1,770	18.2	9,720	15.5	15	62%	已轉換
10. 投資項目E	27	11,430	89.6	1,320	10.4	12,750	14.7	15	未變現	已轉換[11]
11. Woodlands Industrial Xchange	22	5,550	72.1	2,150	27.9	7,700	16.3	55	38%	已轉換
12. 投資項目F[3]	27	12,550	74.6	4,280	25.4	16,830	—	45	未變現	未轉換[12]
13. West Star[3]	9	5,500	80.9	1,300	19.1	6,800	—	40	未變現	未轉換[12]
14. Bellewoods	16	7,250	89.5	850	10.5	8,100	10.8	10	未變現	已轉換[11]
15. Bellewaters	18	8,450	91.8	750	8.2	9,200	9.5	10	未變現	已轉換[11]
16. Mega@Woodlands[3]	18	8,550	85.5	1,450	14.5	10,000	—	25	未變現	未轉換
17. The Visionaire[3]	6	3,200	69.6	1,400	30.4	4,600	—	5	未變現	未轉換
18. 投資項目G	9	1,900	59.4	1,300	40.6	3,200	18.2	10[9][10]	未變現	未轉換
19. 投資項目H（1期）	18	5,750	74.2	2,000	25.8	7,750	18.8	18[9][10][13]	未變現	未轉換
投資項目H（2期）	7	2,900	90.6	300	9.4	3,200	15.3	7[9][10][13]	未變現	未轉換
20. iNZ Residences[3]	15	5,650	80.3	1,390	19.7	7,040	—	11	未變現	未轉換
小計	—	—	—	—	—	187,790	—	—	—	—
信託架構										
21. 投資項目I	19	1,400	93.3	101	6.7	1,501	不適用	60	未變現	不適用
22. 投資項目J[3]	7	1,242	63.7	708	36.3	1,950	不適用	10	未變現	不適用
小計	—	—	—	—	—	3,451	—	—	—	—
基金架構										
23. ARO II Fund	61	15,850	100.0	—	—	15,850	不適用	不適用	未變現	不適用
24. BBW6 Fund	52	15,500	100.0	—	—	15,500	不適用	12	未變現	不適用
25. S1 Fund	39	60,000	97.1	450	2.9	15,500	不適用	4[10]	未變現	不適用
S2 Fund	16	150.0	100.0	—	—	60,000	不適用	16	未變現	不適用
小計	—	—	—	—	—	106,850	—	—	—	—

投資項目／基金	本集團自投資管理業務賺取的分部收入					
	截至十二月三十一日止年度				截至六月三十日止六個月	
	二零一五年		二零一六年		二零一七年	
	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%
可換股貸款架構						
1. Nin Residence	244	3.5	522	6.2	—	—
2. Premier@Kaki Bukit	2,167	30.7	408	4.9	—	—
3. Riverparc Residence	1,846	26.1	733	8.7	—	—
4. 投資項目A	34	0.5	—	—	—	—
5. Riversound Residence	45	0.6	1,427	17.0	—	—
6. 投資項目B	57	0.8	—	—	2,276	48.0
7. 投資項目C	746	10.6	159	1.9	—	—
8. Parc Centros	63	0.9	3,740	44.5	925	19.6
9. 投資項目D	871	12.4	110	1.3	366	7.7
10.投資項目E	83	1.2	34	0.4	—	—
11.Woodlands Industrial Xchange	83	1.2	382	4.5	179	3.8
12.投資項目F(3)	161	2.3	13	0.2	—	—
13.West Star(3)	69	1.0	23	0.3	—	—
14.Bellewoods	56	0.8	56	0.7	23	0.5
15.Bellewaters	52	0.7	52	0.6	22	0.5
16.Mega@Woodlands(3)	115	1.6	115	1.4	57	1.2
17.The Visionaire(3)	53	0.8	52	0.6	26	0.5
18.投資項目G	55	0.8	41	0.5	—	—
19.投資項目H(1期)	125	1.8	136	1.6	68	1.4
投資項目H(2期)	23	0.3	54	0.6	27	0.6
20.iNZ Residences(3)	33	0.5	98	1.2	49	1.0
信託架構						
21.投資項目I	30	0.4	30	0.4	—	—
22.投資項目J(3)	36	0.5	36	0.4	—	—
基金架構						
23.ARO II Fund	—	—	159	1.9	159	3.4
24.BBW6 Fund	—	—	17	0.2	95	2.0
25.S1 Fund	—	—	—	—	465	9.8
S2 Fund	—	—	—	—	—	—
總計	7,047	100.0	8,397	100.0	4,737	100.0

附註：

(1) 我們的主要房地產開發商夥伴透過相關發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司投資相關房地產項目。

(2) 包括以股本及／或債務(包括股東貸款、可換股債券或可贖回優先股)作出的投資。

(3) 該等項目乃我們已將我們擔任投資經理的責任變更予Avalon的投資特殊目的實體。該等變更已於二零一七年十一月二十四日落實完成。於完成後，我們將不再就該等六間投資特殊目的實體提供投資管理服務。於緊接變更完成前，本集團有權收取或已收取的成立股份比例為(i)投資項目F的

16.3%，(ii) West Star的15.2%，(iii)Mega@Woodlands的14.8%，(iv)The Visionaire的13.4%，及(v) iNZ Residences的12.3%。進一步詳情請參閱本招股章程「歷史、發展與重組—歷史」一節。

(4) 於最後實際可行日期的追蹤投資回報率乃根據於最後實際可行日期的已收分派及股息總額(除稅費後)除以投資者所投資的資金總額計算。倘於最後實際可行日期後自發展特殊目的實體進一步收取回報，追蹤投資回報率將會增加。

(5) 不適用乃由於該投資項目於進行投資時為完備房產。發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司出租單位而非對其進行開發。

(6) 預期期間乃根據管理層經考慮項目建設進度後估計得出，並可能須作出調整。

(7) 由於土地業權審批延期，故並無預期取得臨時佔用許可證的期間。投資項目預售活動預期於二零一八年第一季度開始。

(8) 由於ARO II Fund為封閉式通用型房地產私募股權基金且並無開發任何物業發展項目，故不適用。於最後實際可行日期，ARO II Fund持有的資產詳情載列如下：

資產名稱	地點	建設竣工日期	可銷售面積（平方米）	狀態
Tebrau Dormitory	馬來西亞柔佛	二零零九年十一月六日	18,940.0	已購得
294 Bay Road	澳洲墨爾本	二零一零年年底	4,922.0	已購得
Aires Serviced Apartment	澳洲珀斯	預期為二零一八年年中(6)	2,160.0	收購中

(9) 該等投資份額乃以可換股債券、貸款及可贖回優先股(而非股權)形式作出。

(10) 指實際投資份額，此乃由於該等投資份額為於相關發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司的間接投資。

(11) 由於該等項目已於近期轉換，於最後實際可行日期概無已變現回報。

(12) 儘管臨時佔用許可證日期已過，由於因相關項目的銷售狀態而導致有關尚未償還可換股貸款未大致償還，並經諮詢可換股貸款投資者後，彼等有意於尚未償還可換股貸款已大致償還後方啟用轉換，故可換股貸款仍未轉換。

(13) 投資項目H由兩間發展特殊目的實體分兩期持有。

競爭格局

根據第一太平戴維斯報告，新加坡已形成投資管理服務多方競爭的格局。中小型私募股權房地產公司(在過去10年籌集的資金低於500百萬美元)合共佔約10%的市場份額。此範圍內的競爭格局更為分散，且由於新加坡對於投資管理的金融監管環境相對開放，有利於小型的投資管理初創公司，此範圍幾乎沒有進入壁壘。特別是，新加坡專注於房地產發展工地或項目且具有資本市場服務牌照的私募股權房地產公司僅有寥寥幾家。此外，該等公司主要專注於前期或早期開發活動，並不提供

本集團提供的端到端房地產項目諮詢及物業管理服務。除了擁有基金管理平台的房地產開發商之外，新加坡及亞太其他地區的綜合型房地產投資管理公司相對有限。本集團儘管屬於中小型投資管理公司(按管理資產規模計於新加坡的市場份額少於1.0%)，亦是此類別的市場參與者之一。

私人物業的物業管理行業(特別是分契管理)則更為分散。行業參與者包括多家中小型公司，按分契管理物業的單位數量計算，前五大公司估計佔30%至35%的市場份額。行業龍頭主要為全球房地產諮詢公司以及已進軍其他服務的獨立物業管理公司。行業的其他分部主要由房地產營運公司、房地產投資信託、私募房地產基金及其他機構擁有人參與。在部分該等實體設立附屬公司管理該等物業時，彼等亦使用第三方公司的設施及租賃管理服務。

我們的客戶

於往績記錄期間，我們的客戶主要包括投資者、投資特殊目的實體、房地產開發商及管理法團。於截至二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，我們的五大客戶分別佔我們總收入的約67.3%、59.8%及54.3%，而我們的最大客戶分別佔我們總收入的約19.5%、29.8%及23.8%。我們與五大客戶維持長達八年的業務關係。

我們與主要房地產開發商夥伴的關係

憑藉我們於房地產行業的經驗，我們已與新加坡的房地產開發商夥伴建立穩定的業務關係。青建及Wee Hur為我們的主要房地產開發商夥伴，而我們自二零一零年起已分別與Wee Hur及青建建立超過七年業務關係。於往績記錄期間，我們與青建及Wee Hur就合共14個房地產項目(佔房地產項目總數約56.0%)進行合作。我們認為我們與青建及Wee Hur的良好業務聯繫將不會影響本集團的業務前景，原因為(i)本集團擁有多元化的業務，(ii)我們即將設立的過橋儲備基金將有助我們主動尋求投資機會；(iii)我們房地產項目投資的整個生命週期相對較長，且我們的儲備投資項目足以支持我們的業務營運；及(iv)房地產投資市場擁有樂觀市場前景，且我們認為我們有充裕機會利用預期增長的需求進行房地產投資及發展。有關我們因與青建及Wee Hur的密切關係而可能面對的風險的進一步詳情，請參閱「風險因素—我們的成功倚賴我們與若干主要房地產開發商夥伴保持業務關係」一節。

我們的供應商

由於我們的業務性質使然，我們僅於物業管理及租賃管理業務分部聘用供應商。於往績記錄期間，我們的供應商包括一間承包公司及兩間會計師事務所。

於截至二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，我們分別有兩名、兩名及三名供應商。同期，我們的最大供應商佔總成本的百分比分別為72.4%、79.0%及80.2%。

我們的競爭優勢

我們認為以下所載我們的競爭優勢已促進我們收入及毛利的增長及使我們從競爭對手中脫穎而出：

- 我們為專注於房地產行業的資產管理人，能夠提供涵蓋房地產價值鏈的全面綜合配套服務
- 整合及利用我們提供的全面配套服務的經驗、市場知識及資源的能力
- 長久穩定的投資者群體
- 出色的投資管理往績記錄
- 與主要房地產開發商夥伴的良好關係
- 具備專業知識及出色往績記錄的資深管理團隊

進一步詳情請參閱「業務—我們的競爭優勢」一節。

我們的策略

我們的主要業務策略為：

- 設立過橋儲備基金以提升物色投資的能力
- 進一步擴張我們的投資管理業務
- 擴張我們的物業管理業務
- 擴張我們的財務顧問服務業務

- 擴張我們的項目諮詢及管理業務

進一步詳情請參閱「業務—我們的策略」一節。

風險因素摘要

董事認為存在與我們的業務及我們經營所在行業相關的風險及不確定因素，部分相關風險摘錄如下：

- 我們的成功倚賴我們與若干主要房地產開發商夥伴保持業務關係

- 我們須於上市後提供企業擔保以置換其中一名控股股東提供的152.8百萬新加坡元擔保，在因出現違約而要求履行擔保的情況下，本集團可能會產生負債

- 我們的房地產項目的投資表現可能未如理想及可能不會達致投資目標回報

- 我們全部項目諮詢及管理服務業務乃以項目為基準。我們的收入及利潤率取決於服務合約之條款及可能不固定

- 我們的物業管理及租賃管理服務的全部業務乃以合約為基準。利潤率取決於我們所獲得的服務合約數量及服務合約條款且我們的客戶未必會與我們續簽服務合約

- 我們倚賴我們的董事及高級管理層且我們或未能吸引及挽留人才

- 宏觀經濟因素已經及可能繼續對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響

我們的控股股東

緊隨全球發售完成後(並無計及於超額配股權獲行使及於根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使後可能將予配發及發行的任何股份)，ZACD Investments預期將持有本公司經擴大已發行股本的75%。於最後實際可行日期，ZACD Investments由姚先生及其配偶沈女士分別擁有51%及49%股權。因此，就創業板上市規則而言，ZACD Investments、姚先生及沈女士均為我們的控股股東。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的能力，故彼等為我們的一組控股股東。

於上市後，本集團與控股股東及其聯繫人將存有多個持續關連交易，內容有關(i)分租新加坡的兩間辦公室；(ii)獲得人力資源服務；(iii)獲得維修及維護服務；及(iv)提供投資管理服務。有關該等持續關連交易的進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

於往績記錄期間關連人士貢獻的收入、溢利淨額及經營現金流量

於往績記錄期間，我們就以下業務分部自本公司的關連人士取得收入、溢利淨額及經營現金流量：(i)投資管理服務，(ii)項目諮詢及管理服務，(iii)物業管理及租賃管理服務以及(iv)財務顧問服務。關連人士於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一七年六月三十日止六個月貢獻的收入分別為1.5百萬新加坡元、5.4百萬新加坡元及1.6百萬新加坡元。關連人士於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一七年六月三十日止六個月貢獻的溢利淨額分別為1.0百萬新加坡元、3.3百萬新加坡元及1.1百萬新加坡元。關連人士於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一七年六月三十日止六個月貢獻的營運資金變動前的經營現金流量分別為1.1百萬新加坡元、3.4百萬新加坡元及1.1百萬新加坡元。

本公司關連人士(「**關連人士**」)貢獻的收入乃源自ZACD International、ZACD Capital及ZACD Financial(「**有關營運附屬公司**」)於往績記錄期間產生的交易金額。為釐定關連人士貢獻的溢利淨額及營運資金變動前的經營現金流量，本集團應用以下基準及假設：

1. 關連人士貢獻的營運資金變動前的經營現金流量按有關營運附屬公司從關連人士賺取的收入釐定，並經各間向關連人士提供服務的有關營運附屬公司於各年度／期間的經營現金流量利率(「**OCF利率**」，即經營現金流量除以收入乘以100%)作出調整。倘有關營運附屬公司於有關年度／期間出現負的OCF利率，則本集團採用零作為有關營運附屬公司的OCF利率。

2. 關連人士貢獻的溢利淨額按本集團從關連人士賺取的收入釐定，並經各間向關連人士提供服務的有關營運附屬公司於各年度／期間的利潤率(即溢利淨額除以收入乘以100%)作出調整。倘有關營運附屬公司於有關年

度／期間出現負的利潤率，則本集團採用零作為有關營運附屬公司的利潤率。

聯席保薦人確認，彼等已(i)注意並檢討根據本集團管理賬目計算得出有關關連人士貢獻的收入、溢利淨額及經營現金流量的明細，(ii)就計算涉及的基準及假設與管理層討論並檢討，及(iii)與管理層及本公司法律顧問進行討論並識別相關關連人士，確保本公司所識別的人士為符合創業板上市規則所界定的關連人士且已納入明細及計算當中。經計及上文所述，聯席保薦人認為本公司管理層在釐定關連人士貢獻的溢利淨額及營運資金變動前的經營現金流量時所應用的基準及假設屬合理。

財務資料及經營業績概要

下文概述往績記錄期間我們的綜合財務資料。有關我們財務資料的進一步詳情及分析，請參閱本招股章程「財務資料」一節。

綜合損益表摘要

	截至十二月三十一日止年度				截至六月三十日止六個月	
	二零一五年		二零一六年		二零一七年	
	千新加坡元	千港元*(附註)*	千新加坡元	千港元*(附註)*	千新加坡元	千港元*(附註)*
收入	8,711	49,120	11,493	64,576	7,522	41,635
除稅前溢利	6,040	34,059	3,413	19,177	1,791	9,913
年／期內溢利	5,986	33,754	3,587	20,155	1,848	10,229

附註： 上表中以新加坡元計值的金額已採用新加坡金融管理局公佈之往績記錄期間各財政年度／期間各月之新加坡元兌港元的平均匯率兌換為港元，僅供說明用途。

綜合財務狀況表摘要

	於十二月三十一日				於六月三十日	
	二零一五年		二零一六年		二零一七年	
	千新加坡元	千港元（附註）	千新加坡元	千港元（附註）	千新加坡元	千港元（附註）
非流動資產總值	15,218	83,432	17,480	93,727	14,324	81,202
流動資產總值	8,820	48,355	9,415	50,483	10,604	60,113
流動負債總額	2,338	12,818	4,398	23,582	3,577	20,278
流動資產淨值	6,482	35,537	5,017	26,901	7,027	39,836
總資產減流動負債	21,700	118,969	22,497	120,627	21,351	121,037
非流動負債總額	489	2,681	172	922	97	550
資產淨值	21,211	116,288	22,325	119,705	21,254	120,488
權益總額	21,211	116,288	22,325	119,705	21,254	120,488

附註： 上表中以新加坡元計值的金額已採用新加坡金融管理局公佈之於有關日期新加坡元兌港元的匯率兌換為港元，僅供說明用途。

綜合現金流量表摘要

	截至十二月三十一日止年度				截至六月三十日止六個月	
	二零一五年		二零一六年		二零一七年	
	千新加坡元	千港元	千新加坡元	千港元	千新加坡元	千港元
營運資金變動前的經營現金流量	6,056	34,149(2)	3,587	20,155(2)	1,883	10,422(2)
經營活動所得／（所用）現金流量淨額	(561)	(3,163)(2)	1,674	9,406(2)	(848)	(4,694)(2)
投資活動所得／（所用）現金流量淨額	(114)	(643)(2)	(1,824)	(10,249)(2)	1,464	8,103(2)
融資活動所得／（所用）現金流量淨額	613	3,457(2)	3,476	19,531(2)	(258)	(1,428)(2)
年／期初之現金及現金等價物	1,025	5,780(1)	964	5,285(1)	4,371	23,437(1)
年／期末之現金及現金等價物	964	5,285(1)	4,371	23,437(1)	4,735	26,842(1)

附註：

(1) 上表中以新加坡元計值的金額已採用新加坡金融管理局公佈之於有關日期新加坡元兌港元的匯率兌換為港元，僅供說明用途。

(2) 上表中以新加坡元計值的金額已採用新加坡金融管理局公佈之往績記錄期間各財政年度／期間各月之新加坡元兌港元的平均匯率兌換為港元，僅供說明用途。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團產生經營現金流出淨額848,000新加坡元，主要由於(i)在扣除一次性上市開支1.2百萬新加坡元後，營運資金變動前的經營現金流入1.9百萬新加坡元，由(ii)貿易應收款項增加2.0百萬新加坡元(該等款項主要與已賺取但尚未結算之收入有關)；(iii)貿易應付款項、其他應付款項及應計費用以及應付關聯方款項合共減少約634,000新加坡元(該等款項主要與期內進行之結算有關)。

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，我們的關連人士分別貢獻了營運資金變動前的經營現金流量1.1百萬新加坡元、3.4百萬新加坡元及1.1百萬新加坡元，分別佔期內營運資金變動前的經營現金流量總額(經加回相關上市開支後)的17.5%、76.5%及57.9%。

主要財務比率

下表載列截至所示日期及截至當日止期間的主要財務比率：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
純利率	68.7%	31.2%	24.6%
股本回報率	28.2%	16.1%	不適用*(附註)*
總資產回報率	24.9%	13.3%	不適用*(附註)*
	於二零一五年十二月三十一日	於二零一六年十二月三十一日	於二零一七年六月三十日
流動比率	3.8	2.1	3.0

附註： 截至二零一七年六月三十日止六個月，由於計算乃按整年計算，故計算股本回報率及總資產回報率均不適用。

有關上文比率計算的描述，請參閱本招股章程「財務資料—主要財務比率」一節。

可供出售金融資產的公平值變動

可供出售金融資產的公平值變動指已收成立股份未變現重估差額或由本集團出任投資經理的投資特殊目的實體的投資者將授出的成立股份合約權利，分別於二零

一五年及二零一六年為錄得收益約383,000新加坡元及1.9百萬新加坡元及於截至二零一七年六月三十日止六個月錄得虧損約2.9百萬新加坡元，均於綜合全面收益表中確認為其他全面收益／(虧損)。詳情請參閱本招股章程「財務資料—可供出售金融資產」一段。

近期發展

業務轉讓協議

在對我們的投資組合進行定期內部策略檢討的過程中，我們已識別出若干增速較緩或臨時佔用許可證日期預期距內部策略檢討日期一年以上的投資項目。由於我們的資源及管理時間轉移至其他現有或新投資項目有可能實現更高的投資回報，因此，我們認為繼續管理該等已識別的投資項目需付出相對較高的機會成本。我們所達致的其中一項策略意見為自該等已識別的投資項目中撤資，我們其後已與兩名潛在買方進行磋商，以期從該等投資項目中撤資。經過考慮各個已識別投資項目的潛在買方的商業條款及意向後，於二零一七年十一月七日，我們與一名獨立第三方Avalon訂立若干業務轉讓協議(統稱「**業務轉讓協議**」)，據此，我們同意變更ZACD International作為六間投資特殊目的實體的投資經理的責任。根據業務轉讓協議，待該等業務轉讓協議所載的若干條件獲達成或豁免後，ZACD International同意出售而Avalon同意購買為上述投資特殊目的實體提供投資管理服務的業務(「**已轉讓業務**」)。業務轉讓已於二零一七年十一月二十四日完成。據我們的新加坡法律顧問告知，於完成後，Avalon將承擔ZACD International有關已轉讓業務的責任並履行相關的所有義務及職責。

根據有關可換股貸款協議，我們將就向六個房地產項目分別提供投資管理服務收取成立費等款項。有關成立費包括投資者在相關房地產項目臨時佔用許可證日期後轉換可換股貸款時向我們支付的特定數目成立股份。我們亦將有權收取發展特殊目的實體可能從物業單位銷售所得款項分派的該等成立股份的股息。根據業務轉讓協議，代價將按以下款項結付：(i)Avalon於完成時向ZACD International支付合共100,000新加坡元的固定金額，及(ii)相當於相關投資特殊目的實體於完成日期後就有關房地產項目的成立股份將予派付的全部股息或任何其他形式的分派90%的未來或然付款。變更代價乃經參考六個投資項目的預期未來股息或分派及付款要約的架構後釐定。

ZACD收益信託

ZACD收益信託於二零一七年十一月成立，為一支通用型基金，二零一七年餘下時間的目標資金規模為最多30百萬新加坡元，而二零一八年的目標資金規模為最多100百萬新加坡元，該基金將專注於在亞太地區收購高收益率的房地產資產並可就該等資產進行資產增值(如樓宇翻新及裝修以及新結構拓展)，旨在提升整體投資回報。基金目標為投資各個領域的房地產及房地產相關資產，從而抵銷資本增值的中度風險。於最後實際可行日期，我們現正向投資者募集資金。

我們已獲委任為ZACD收益信託的基金經理。基金的初步年期為四年，可在基金經理的酌情決定下自封閉日期起計的初步四年期限屆滿時延期兩年。我們有權收取(i)成立費，為承諾資金的4%，(ii)管理費，為每年承諾資金的0.25%加物業收入淨額的5%，及(iii)績效費，為超過投資者出資回報的剩餘可分派現金淨額的15%。

其他近期發展

於二零一七年七月，根據我們物色亞太地區新加坡以外市場的房地產投資機會的策略，ARO II Fund在澳洲收購若干住宅及商業房地產物業。有關收購由執行董事兼董事會主席沈女士領導，彼於房地產行業擁有超過10年經驗，並於新加坡及國際房地產物業投資方面擁有經驗。有關沈女士資歷的詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

於往績記錄期間後及截至最後實際可行日期，我們的業務模式、收入結構及成本結構基本維持不變。於最後實際可行日期，我們管理共計21個屬私募股權架構及基金架構的投資架構，包括於往績記錄期間後成立的S1 Fund及S2 Fund。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們向新加坡合共10個房地產項目提供項目諮詢及管理服務。於最後實際可行日期，我們持續向24個新加坡及馬來西亞的房地產項目提供物業管理服務，並向15名新加坡業主提供租賃管理服務。於往績記錄期間後至最後實際可行日期，除本節下文「上市開支」一段所披露的上市開支外，我們的綜合損益及其他全面收益表並無任何重大非經常性項目。

除上文所述者外，董事確認，截至本招股章程日期，我們的財務、營運及貿易狀況或前景,或新加坡及香港或我們經營所在行業的整體監管、經濟及市場條件概無出現對我們的業務、經營業績或財務狀況產生重大不利影響的重大不利變動。

進行全球發售的理由

於上市前，業務活動的資金主要源於內部產生的現金。由於我們並無充裕的固定資產作為獲取撥資重大業務擴張所必需的銀行融資通常要求的抵押或質押品，我們難以按商業上可行的條款從銀行獲取債務融資。董事認為，先發優勢的能力乃我們維持市場競爭力的關鍵因素。因此，我們制定了設立過橋儲備基金的業務計劃，其須取得大量額外財務資源。進一步詳情請參閱本招股章程「業務—我們的策略—設立過橋儲備基金以提升物色投資的能力」一節。此外，我們亦計劃透過設立客戶服務中心及投資移動應用系統，提高我們的服務效率，從而擴張我們的物業管理業務，而該兩項計劃亦須動用大量額外資金。因此，董事認為，上市將令我們即時募集額外資金，並使我們得以進入股權資本市場，日後可通過該市場籌集資金滿足我們的資金需求。董事亦認為，憑藉上市地位，我們將能更容易及以更具成本效益的方式自銀行取得充裕的債務融資，從而為日後營運及發展提供資金。

此外，由於我們預見香港的市場潛力，我們計劃將業務範圍拓展至該地區。作為我們努力達致該目標的一部分，我們計劃動用部分全球發售的所得款項在香港擴張我們的財務顧問業務。我們認為，本公司成為聯交所上市公司可進一步推進我們向香港市場擴張的計劃。

我們亦認為，作為聯交所上市公司的身份將成為我們的進身之階，令我們達致進一步提升作為提供涵蓋房地產價值鏈綜合解決方案的資產管理人的業務目標。除推進我們的業務目標外，我們認為本公司上市可(i)加強我們的競爭優勢；及(ii)提升潛在及現有房地產開發商夥伴、客戶、供應商及員工對本集團的信心。我們擬憑藉該等知名度及信心(i)吸引新客戶；(ii)吸引新人才；及(iii)鞏固我們與現有客戶、供應商及房地產開發商夥伴的業務關係。創業板的公開上市地位可為本公司帶來更廣闊的股東基礎，從而可能為買賣我們的股份帶來更高的流動市場。我們進一步認為，上市後的內部監控及企業管治常規將獲得進一步加強。

所得款項用途

於行使超額配股權前，全球發售的估計所得款項淨額(經扣除包銷費用及我們就全球發售已付及應付的開支後)預計約為112.7百萬港元(假設發售價為每股股份0.295港元(即建議發售價範圍每股股份0.26港元至0.33港元的中位數))。我們擬將該等所得款項淨額用於以下用途：

- 約41.2%的所得款項淨額用作設立過橋儲備基金以提升物色投資的能力，將按下列方式利用：

  (i) 參與地塊及／或房地產資產投標或銷售，最高金額為8.0百萬新加坡元(包括但不限於支付有關交易的保證金)，我們目前擬將其中4.5百萬新加坡元至6.0百萬新加坡元或26.1百萬港元至34.8百萬港元用於新加坡項目，及4.6百萬新加坡元至5.7百萬新加坡元或26.7百萬港元至33.1百萬港元用於澳洲項目。用於參與有關投標或銷售的過橋儲備基金內的有關資金預期將由投資者募集的資金補充；及／或

  (ii) 於房地產開發商夥伴與我們接洽聯合投資新的潛在房地產項目時，在設立投資實體及／或取得投資者的投資資金之前承諾承購潛在房地產項目投資份額。

- 約15.8%的所得款項淨額用於進一步擴張我們的投資管理服務業務，包括聘用更多富有經驗及擁有現有投資者網絡的客戶經理以擴大我們的基金分銷渠道，聘用更多專業人士、分析師及顧問以提升我們的研究及諮詢能力，以及聘用更多後勤員工以支持於新加坡的整體投資管理業務；

- 約15.4%的所得款項淨額用於擴張我們的物業管理服務業務，包括設立一個專門的客戶服務中心、可能收購項目管理公司及升級我們現有的基礎設施；

- 約16.0%的所得款項淨額用於擴張我們的財務顧問服務業務，包括於香港聘用更多員工；

- 約4.2%的所得款項淨額用於擴張我們的項目諮詢及管理業務，包括聘請更多房地產開發商客戶經理及增聘建築專業人員；及

- 餘額約7.4%的所得款項淨額將用於為我們的營運資金及其他一般企業用途提供資金。

進一步詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途」一節。

稅項

本公司於新加坡註冊成立，建議潛在投資者就收購、擁有或出售我們的股份的整體稅務影響諮詢其本身的稅務顧問。尤其是，我們的股份交易須繳納香港印花稅，並亦可能需繳納新加坡印花稅，前提是轉讓文據在新加坡簽訂或隨後在新加坡接收。

倘現有股份於新加坡轉讓，則就轉讓我們的股份所訂立的合約或協議，按照購買代價或股份市值的0.20%(以較高者為準)，繳納印花稅。除非交易雙方另有協定，否則買方必須繳納印花稅。

倘沒有簽訂合約或協議(如無紙化股份轉讓，不簽訂合約或協議)，或合約或協議在新加坡境外簽訂，則無須繳納印花稅。然而，倘新加坡境外簽訂的合約或協議其後在新加坡接收，則須繳納印花稅。倘電子股份轉讓並非根據訂立的合約或協議進行，則印花稅不適用於該等轉讓。

中央結算系統實益擁有人無須繳納新加坡印花稅，因為將不會在新加坡簽訂或接收轉讓文據。上市後，倘有關轉讓文據未在新加坡簽訂或接收，並向香港股份過戶登記處提交，股東無須繳納新加坡印花稅。通過中央結算系統或中央結算系統之外的股份持有，不會產生任何額外的新加坡所得稅稅務影響。新加坡與香港之間概無訂立全面雙重徵稅協定。請參閱本招股章程中「監管概覽—新加坡稅務」一節。

全球發售數據

本表格中的所有數據乃以超額配股權未獲行使的假設為基礎。

	根據最低指示性發售價0.26港元	**根據最高指示性發售價0.33港元**
我們股份的市值[1]	520,000,000港元	660,000,000港元
每股未經審核備考經調整有形資產淨值[2]	0.02新加坡元或0.12港元	0.02新加坡元或0.13港元

附註：

(1) 市值乃按預期緊隨全球發售完成後將發行2,000,000,000股股份計算。

(2) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出「附錄二—未經審核備考財務資料—未經審核備考經調整綜合有形資產淨值」所述調整並根據緊隨全球發售完成後按發售價發行的2,000,000,000股股份釐定。

上市開支

假設發售價為每股發售股份0.295港元(即指示性發售價範圍的中位數)及超額配股權未獲行使，我們的上市開支總額估計將為約6.0百萬新加坡元，其中2.1百萬新加坡元直接歸屬於發行新股份，並入賬列作權益的扣除項，其餘的3.9百萬新加坡元已於或將於綜合損益表中反映。相關方已提供的服務有關的上市開支約零、811,000新加坡元及1.2百萬新加坡元分別於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年六月三十日止六個月的綜合損益表中反映，其餘1.9百萬新加坡元預期將於往績記錄期間後及上市時於綜合全面損益表中確認。

股息政策

於二零一五年，本公司的一間附屬公司向最終控股公司宣派股息約5.0百萬新加坡元。該等股息已與應收最終控股公司的貿易應收款項抵銷。於二零一六年，本公司的一間附屬公司向最終控股公司宣派股息約6.8百萬新加坡元，其中約2.6百萬新加坡元乃以現金結付而約4.2百萬新加坡元乃與應收最終控股公司的貿易應收款項抵銷。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團並無宣派股息。

於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年六月三十日止六個月，本公司一間附屬公司向我們的最終控股公司宣派的股息分別約為5.0百萬新加坡元、6.8百萬新加坡元及零。自註冊成立日期起及於往績記錄期間，本公司並無派付或宣派任何股息。於往績記錄期間後，本公司於二零一七年十一月向我們的最終控股公司宣派股息約1.5百萬新加坡元，於最後實際可行日期已透過內部資源以現金結算。除上文披露者外，我們並無計劃於上市前派付或宣派任何股息。

派付股息的建議須由董事會全權酌情決定，而上市後宣派的任何年度末期股息則須經股東批准。董事或會在考慮我們的營運、盈利、財務狀況、現金需求及可用性、資本開支及未來發展所需，以及當時可能認為有關的其他因素後，於日後建議

派付股息。任何股息的宣派及派付以及股息金額均須符合我們的組織章程文件及新加坡公司法的規定，包括取得股東批准。

於上文所述因素的規限下，董事會擬建議自截至二零一八年十二月三十一日止年度開始之各財政年度向股東派付不低於可供分派溢利30%的股息。

於本招股章程內，除非文義另有所指，否則以下列詞彙具有下列涵義。若干其他詞彙於「專用技術詞彙」一節內詮釋。

「澳元」	指	澳大利亞元，澳大利亞法定貨幣
「會計及企業管理局」	指	會計及企業管理局，於新加坡之業務實體、註冊會計師及企業服務提供商之國家監管機構
「合格投資者」或「機構投資者」	指	具有證券及期貨法第4A條所賦予之涵義
「亞太」	指	亞太，包括澳洲、孟加拉國、文萊、柬埔寨、中國、香港、印度、印尼、日本、韓國、老撾、澳門、馬來西亞、蒙古、緬甸、新西蘭、巴基斯坦、菲律賓、新加坡、斯里蘭卡、台灣、泰國及越南
「申請表格」	指	**白色**申請表格、**黃色**申請表格及**綠色**申請表格，或按文義所指，公開發售所使用的其中任何一種表格
「ARO II Fund」	指	一支於二零一六年四月成立通用型房地產基金，其基金持股實體ZACD Investments (ARO II) Ltd.為一間於二零一五年九月三十日在新加坡註冊成立之公眾股份有限公司
「聯繫人」	指	具創業板上市規則所賦予之涵義
「審核委員會」	指	董事會的審核委員會
「Avalon」	指	Avalon Asset Management Pte. Ltd.，一間於二零一三年三月二十八日根據新加坡法律註冊成立之有限公司，為一名獨立第三方
「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

「預算」	指	新加坡就各財政年度編製的預算，財政年度為各歷年四月一日起至下一歷年三月三十一日止，其中包括本財政年度的經修改政府收入及支出預測，以及下一財政年度的擬定政府收入及支出
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開放辦理一般銀行業務的日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統實益擁有人」	指	股份的實益擁有人，持有存置於中央結算系統的股份附帶的初步權益及於本公司的投票權，且該等股份以香港結算代理人的名義持有
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或一般結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，其可為個人或聯名人士或法團
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算就中央結算系統設立而不時生效的運作程序規則，當中載有有關中央結算系統運作及功能的慣例、程序及行政規定
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「中國光大融資」	指	中國光大融資有限公司，一間於香港註冊成立之公司，持有可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之牌照

「中國光大證券」	指	中國光大證券(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之公司，持有可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之牌照
「首席投資官辦公室」	指	由本集團首席投資官管理的辦公室
「緊密聯繫人」	指	具有創業板上市規則賦予該詞的涵義
「資本市場服務牌照」	指	新加坡金融管理局發出的資本市場服務牌照
「公司法」	指	新加坡法例第50章公司法，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	杰地集團有限公司，本集團的控股公司並為一間根據新加坡公司法於二零一六年十一月八日註冊成立之股份上市公司。對「我們」的提述均指本集團，在文義另有所指的情況下指本公司
「關連人士」	指	具有創業板上市規則賦予該詞的涵義
「關連交易」	指	具有創業板上市規則賦予該詞的涵義
「章程」	指	於二零一七年十二月十三日有條件採納並將於上市後生效之本公司章程(經不時修訂)，其概要載於本招股章程附錄三

「控股股東」	指	具有創業板上市規則賦予該詞的涵義，就本招股章程而言，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，故彼等為我們的一組控股股東
「可換股貸款」	指	投資者(包括ZACD Investments)向一間投資特殊目的實體授予的可換股債券
「可換股貸款協議」	指	投資者(包括ZACD Investments)與ZACD International訂立規管可換股貸款及投資管理服務範圍的可換股貸款協議及其補充協議
「核心關連人士」	指	具有創業板上市規則賦予該詞的涵義
「彌償保證契據」	指	控股股東以本公司(為我們本身及作為我們各間附屬公司的受託人)為受益人提供的日期為二零一七年十二月十三日的彌償保證契據，其詳情載於本招股章程附錄四「9.其他資料—D.稅項及其他彌償保證」一段
「不競爭契據」	指	控股股東以本公司(為我們本身及作為我們各間附屬公司的受託人)為受益人作出的日期為二零一七年十二月十三日的不競爭契據，其詳情載於本招股章程「與控股股東的關係—不競爭契據」一段
「發展特殊目的實體」	指	為投資特殊目的實體、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
「成立費」	指	根據私募股權架構應付予ZACD International的成立費

「成立股份」	指	投資者就支付根據可換股貸款協議協定的成立費而已(將)向ZACD International轉讓的相關投資特殊目的實體的普通股
「財務顧問」	指	中泰國際融資有限公司
「創始人」	指	本集團的創始人姚先生及沈女士
「創業板」	指	聯交所運作之創業板
「創業板上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「創業板網站」	指	聯交所為創業板運作之互聯網網站，網址為**www.hkgem.com**
「中央結算系統一般規則」	指	規管使用中央結算系統的條款及條件(可予不時修訂或修改)，倘文義允許，包括中央結算系統運作程序規則
「全球發售」	指	公開發售及國際配售
「**綠色**申請表格」	指	將由**網上白表**服務供應商填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司於有關時間，或倘文義規定，就本公司成為我們的現時附屬公司的控股公司之前期間，指本公司現時附屬公司及該等附屬公司或(視情況而定)彼等之前身進行之業務的公司
「**網上白表**」	指	透過在**網上白表**指定的網站(**www.hkeipo.hk**)在線遞交申請，以申請人自身名義申請將予發行之公開發售股份
「**網上白表**服務供應商」	指	本公司於指定的網站(**www.hkeipo.hk**)規定的**網上白表**服務供應商
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司

「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港交易所」	指	香港交易及結算所有限公司
「港元」	指	分別為港元及港仙，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港法律顧問」	指	But Tong, Adrian先生，香港大律師
「香港股份過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	非關連人士(定義見創業板上市規則)之個人或公司
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事，就本公司而言，我們的獨立非執行董事
「創陞融資」	指	創陞融資有限公司，一間於香港註冊成立之公司，持有可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之牌照
「創陞證券」	指	創陞證券有限公司，一間於香港註冊成立之公司，持有可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之牌照
「國際配售」	指	根據本招股章程載明之條款及條件按發售價配售國際配售股份，以換取現金，有關詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節
「國際配售股份」	指	本公司根據國際配售按發售價提呈以供認購之450,000,000股股份，連同(倘相關)根據超額配股權獲行使而可能發行之任何其他股份，惟須受本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所載之條款及條件規限

「國際配售包銷商」	指	預期於定價日或前後將訂立國際配售包銷協議之國際配售包銷商
「國際配售包銷協議」	指	預期將由本公司、控股股東、執行董事、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及國際配售包銷商於定價日或前後就國際配售訂立的有條件包銷協議
「投資委員會」	指	負責作出投資管理服務業務分部內所有投資及撤資決定的委員會，其成員由姚先生、沈女士、蕭先生及麥先生組成
「投資項目」	指	投資者透過屬私募股權架構、信託架構或基金架構的投資特殊目的實體投資房地產項目
「投資特殊目的實體」	指	我們根據私募股權架構及信託架構管理的投資實體
「投資策略委員會」	指	由首席投資官辦公室領導對潛在投資機會進行投資分析及盡職調查的委員會
「聯席賬簿管理人」	指	中國光大證券、創僑證券有限公司、創陞證券及中泰國際證券有限公司
「聯席全球協調人」	指	中國光大證券、創陞證券及中泰國際證券有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	中國光大證券、創僑證券有限公司、創陞證券及中泰國際證券有限公司
「聯合政策聲明」	指	聯交所與證監會於二零一三年九月二十七日聯合刊發的《有關海外公司上市的聯合政策聲明》
「聯席保薦人」	指	中國光大融資及創陞融資

「Landmark」	指	Landmark Holdings Ltd，一間於二零一零年一月十九日註冊成立的公司，為我們於往績記錄期間的五大客戶之一並為一名獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	二零一七年十二月十九日，即本招股章程付印前為確定本招股章程所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份在創業板上市
「上市日期」	指	股份於創業板上市及股份於創業板開始買賣之日，預期為二零一八年一月十六日或前後
「上市部」	指	聯交所上市部
「主板」	指	聯交所運作之主板
「管理費」	指	根據私募股權架構應付予ZACD International之管理費
「新加坡金融管理局」	指	新加坡金融管理局，為新加坡中央銀行
「麥先生」	指	麥俊榮先生，為首席投資官及首席投資官辦公室主任
「蕭先生」	指	蕭勁毅先生，為執行董事
「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)，為執行董事兼董事會主席及控股股東之一
「MVG」	指	Magnificent Vine Group Holdings Pte. Ltd.，一間根據新加坡法律於二零一零年九月三日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持有50%，為姚先生及沈女士之緊密聯繫人及本公司之關連人士
「提名委員會」	指	董事會提名委員會

「發售價」	指	全球發售項下提呈發售的發售股份的每股最終發售價(不包括1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，不會高於每股股份0.33港元及預期將不低於每股股份0.26港元，將按本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述的方式釐定
「發售股份」	指	國際配售股份及公開發售股份的統稱
「超額配股權」	指	本公司向聯席全球協調人授出之購股權，可由聯席全球協調人根據國際配售包銷協議按彼等單獨及絕對酌情行使，要求本公司按發售價額外發行最多75,000,000股股份，佔發售股份數目之15%，有關詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節
「個人資料保護法」	指	新加坡《二零一二年個人資料保護法》(二零一二年第26號)(The Personal Data Protection Act 2012 (No. 26 of 2012))
「私募股權架構」	指	ZACD International就投資管理服務採用的包括可換股貸款架構及信託架構的私募股權架構
「私募股權房地產」	指	私募股權房地產，物業市場中包括債務及股權投資的資產類別
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言且僅作地理識別之用，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「股份過戶登記總處」	指	Tricor Singapore Pte. Ltd.
「定價協議」	指	本公司與聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)於定價日或之前就記錄及釐定發售價而訂立的協議

「定價日」	指	就全球發售而言確定發售價的日期，預期將為二零一八年一月五日(星期五)或前後(或本公司與聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)可能協定的較後日期)
「專業投資者」	指	具有證券及期貨條例附表1第1部所賦予該詞之涵義
「公開發售」	指	按照本招股章程及申請表格所述的條款及條件並在其規限下，於香港按發售價發行及提呈發售公開發售股份以供認購
「公開發售股份」	指	誠如本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述，本公司於公開發售中初步提呈發售以供認購的50,000,000股股份(可予重新分配)
「公開發售包銷商」	指	名列本招股章程「包銷—公開發售包銷商」一節的公開發售包銷商
「公開發售包銷協議」	指	由本公司、控股股東、執行董事、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及公開發售包銷商就公開發售所訂立日期為二零一七年十二月二十七日的包銷協議
「青建」	指	青建地產(南洋)集團有限公司，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
「RCA」	指	Real Capital Analytics，一間於二零零零年創立的數據分析公司，專注於商業房地產投資市場，涵蓋全球所有市場
「S規例」	指	美國證券法S規例
「房地產投資信託」	指	房地產投資信託，一種通常經營收益性房地產的投資工具
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會

「重組」	指	本集團於籌備上市時進行之重組安排，其更多詳情載於本招股章程「歷史、發展與重組—重組」一段
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「S1 Fund」	指	一支於二零一七年五月成立的單一目的房地產基金，其基金持股實體為於二零一六年十二月十九日在新加坡註冊成立的公眾股份有限公司
「S2 Fund」	指	一支於二零一七年五月成立的單一目的房地產基金，其基金持股實體為於二零一七年三月二十三日在新加坡註冊成立的公眾股份有限公司
「第一太平戴維斯」	指	Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd，一間市場研究及諮詢公司，並為一名獨立第三方
「第一太平戴維斯報告」	指	我們委託第一太平戴維斯編製的有關投資管理服務、項目諮詢及管理服務以及物業管理及租賃管理服務行業的市場研究報告
「證券及期貨法」	指	《證券及期貨法》(新加坡法例第289章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「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》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「SGX-ST」	指	新加坡證券交易有限公司
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「購股權計劃」	指	本公司於二零一七年十二月十三日有條件採納之購股權計劃，其主要條款概述於本招股章程附錄四「8.購股權計劃」一段

「新加坡」	指	新加坡共和國
「新加坡公司法」	指	新加坡法例第50章公司法，經不時修訂或補充
「新加坡法律顧問」	指	Rajah & Tann Singapore LLP，本集團有關新加坡法律的法律顧問
「SLPI」	指	SLP International Property Consultants Pte. Ltd.，一間於二零零三年四月二十五日根據新加坡法例註冊成立的有限公司，為MVG的直接全資附屬公司並為本公司的關連人士
「平方米」	指	平方米
「穩定價格操作人」	指	創陞證券
「借股協議」	指	穩定價格經辦人將與ZACD Investments訂立之借股協議，據此，穩定價格經辦人可借入最多75,000,000股股份以填補國際配售中的任何超額配發
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	除非文義另有所指，具有創業板上市規則賦予之涵義
「主要股東」	指	具有創業板上市規則賦予之涵義，而本集團主要股東之詳情載於本招股章程「主要股東」一節
「新加坡元」	指	新加坡元，新加坡法定貨幣
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「往績記錄期間」	指	截至二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月
「信託架構」	指	ZACD International就投資管理服務採用的信託架構
「包銷商」	指	公開發售包銷商及國際配售包銷商

「包銷協議」	指	公開發售包銷協議及國際配售包銷協議
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「美國證券法」	指	《一九三三年美國證券法》(經不時修訂或補充)
「Wee Hur」	指	Wee Hur Development Pte Ltd.，為偉合控股有限公司(一間於SGX-ST主板上市的新加坡公司)的全資附屬公司，並為我們的主要房地產開發商夥伴之一
「**白色**申請表格」	指	供要求以申請人本身名義發行有關公開發售股份的公眾人士使用的申請表格
「評稅年度」	指	計算並徵收所得稅的年度，所評估者為上一年度(即一月一日起至十二月三十一日止)所賺取的收入
「**黃色**申請表格」	指	供要求將有關公開發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士使用的申請表格
「ZACD Australia」	指	ZACD (Australia) Pty Ltd.，一間於二零一六年十一月二十三日根據澳洲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 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
「獅展商務諮詢」	指	獅展商務諮詢(上海)有限公司，一間於二零一六年七月十三日根據中國法律成立之外商獨資有限責任企業，亦為ZACD International之直接全資附屬公司及本集團之一間成員公司

「ZACD Financial」	指	ZACD Financial Group Limited，一間於二零一五年十月七日根據香港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，其持有證監會牌照，可從事證券及期貨條例項下的第1類(*證券交易*)、第4類(*就證券提供意見*)及第6類(*就機構融資提供意見*)受規管活動
「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 Group Holdings」	指	ZACD Group Holdings Limited，一間於二零一五年十月七日根據香港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收益信託」	指	一支於二零一七年十一月成立的通用型基金，二零一七年餘下時間的目標資金規模為最多30百萬新加坡元，而二零一八年的目標資金規模為最多100百萬新加坡元，該基金將專注於在亞太地區收購高收益率的房地產資產並可就該等資產進行資產增值(如樓宇翻新及裝修以及新結構拓展)，旨在提升整體投資回報
「ZACD International」	指	ZACD International Pte. Ltd.(前稱為ZACD (Bio5) Pte. Ltd.)，一間於二零一一年一月二十八日根據新加坡法律註冊成立的有限公司，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%，亦為我們的其中一名控股股東
「ZACD POSH」	指	ZACD POSH Pte. Ltd.，一間於二零一六年十一月十七日根據新加坡法律註冊成立的有限公司，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
「%」	指	百分比

除非另有說明，就本招股章程而言及僅供說明之用，以港元計值的金額已按1.00新加坡元兑5.8005港元的匯率轉換為新加坡元，反之亦然。有關詳情，謹請參閱本招股章程「有關本招股章程及全球發售的資料—匯率換算」一節。本公司概無聲明任何新加坡元或港元金額已或可於本招股章程日期或任何其他日期按有關匯率或任何其他匯率兑換。

本招股章程所載之若干金額及百分比數字已作四捨五入調整。因此，若干表格所示的總計數字可能並不為其之前數字的算術總和。

除非另有說明，所有時間指香港時間及本招股章程所述年份為日曆年。

專用技術詞彙載列本招股章程所用的若干詞彙的詮釋，原因為該等詞彙與本公司有關及就我們的業務或我們用於本招股章程。該等詞彙及彼等的定義未必與行業標準釋義相同。

「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
「建設局」	指	新加坡建設局，新加坡國家發展部下屬機構
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「中央商務區」	指	新加坡中央商務區
「集體投資計劃」	指	集體投資計劃
「HDB」	指	新加坡房屋發展局，為新加坡的公共房屋管理局及新加坡國家發展部轄下的法定委員會
「高淨值人士」	指	高淨值人士，為除主要住所外淨資產高於1.0百萬美元(1.4百萬新加坡元)的人士
「內部收益率」	指	內部收益率，使一項投資未來產生的現金流量恰好等於投資額時的折現率；使一項投資的成本(流出)現值恰好等於投資收益(流入)現值時的折現率。某個項目的內部收益率越高及超過投資者最低可接受收益率(通常為資金成本)的幅度越大，則越值得投資
「JTC」	指	JTC Corporation，一間國有房地產公司及新加坡貿易與工業部轄下的法定委員會

「管理法團」	指	Management Corporation Strata Title，其為根據《建築物維護及分層共管法》(Building Maintenance and Strata Management Act)就新加坡分層地契物業成立之業主協會
「淨可租賃面積」	指	淨可租賃面積
「註冊基金管理公司」	指	註冊基金管理公司，按新加坡金融管理局定義並根據《證券及期貨(發牌及開展業務)法規》(Securities and Future (Licensing and Conduct of Business) Regulations)(Rg. 10)附件2第5(1)(i)段進行註冊。一個可於新加坡從事基金管理業務的法團，須持有基金管理的資本市場服務牌照或登記為新加坡金融管理局的註冊基金管理公司。註冊基金管理公司獲准從事不多於30名合資格投資者(其中不多於15個基金或有限合夥基金架構)且管理資產總值不得多於250百萬新加坡元的基金管理業務
「投資回報率」	指	投資回報率，亦請參閱本招股章程之股本回報率。股本回報率通常指淨收入回報佔股東股本的百分比
「特殊目的實體」	指	特殊目的實體，通常用作特定投資目的之投資實體
「臨時佔用許可證」	指	新加坡建設局(Building and Construction Authority)的建築管制專員頒發的臨時佔用許可證
「超高淨值人士」	指	超高淨值人士，為除主要住所外淨資產高於30百萬美元(42百萬新加坡元)的人士
「URA」	指	市區重建局，為新加坡國家市區規劃機構及新加坡國家發展部轄下的法定委員會
「同比」	指	同比

本招股章程載有前瞻性陳述，該等陳述因其性質使然，受重大風險及不確定因素限制。前瞻性陳述主要載於本招股章程「概要」、「風險因素」、「行業概覽」、「業務」、「財務資料」及「未來計劃及所得款項用途」等節。該等陳述與涉及已知及未知風險、不確定因素及其他因素(包括本招股章程「風險因素」一節所列因素)的事件有關，或會導致我們的實際業績、表現或成就與前瞻性陳述所明示或暗示的表現或成就有重大差異。該等前瞻性陳述包括(但不限於)有關以下各項的陳述：

- 我們的業務策略及營運計劃；
- 我們的資本開支及擴張計劃；
- 我們物色及成功把握新商機的能力；
- 我們的股息政策；及
- 我們的利潤估計及其他預測財務資料。

我們使用「預計」、「相信」、「或會」、「估計」、「預期」、「擬」、「可能」、「計劃」、「尋求」、「將會」、「可能會」等詞以及此類詞彙的否定詞及其他類似表述來表達與我們有關的多項前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映我們目前對未來事件的看法，並非對未來表現的保證。實際結果可能因多項不確定性及因素而與前瞻性陳述所載資料有重大差異，不確定性及因素包括但不限於：

- 有關我們業務或營運任何方面的任何政府法律、規章及法規的任何變更；
- 全球整體經濟、市場及營商環境；
- 通脹壓力或利率、匯率或其他費率或價格的變化或波動；
- 我們可能尋求的各類商機；及
- 本招股章程所論述風險因素以及我們無法控制的其他因素。

根據適用法律、規則及規例的規定，我們並無任何責任就新資料、日後事件或其他事宜而更新或以其他方式修訂本招股章程所載前瞻性陳述。鑒於該等及其他風險、不確定因素及假設，本招股章程所論述的前瞻性事件及狀況未必按我們所預期方式發生，或根本不會發生。因此，　閣下不應過度倚賴任何前瞻性資料。本招股章程所載所有前瞻性陳述均受本節所載提示聲明以及本招股章程「風險因素」一節所討論的風險及不確定因素限制。

有意投資者於作出任何有關本公司之投資決定前應審慎考慮本招股章程之所有資料，包括下文所述之風險及不確定因素。潛在投資者須特別注意，我們主要於新加坡進行業務營運，法律及法規環境須以新加坡當前的法律及法規為準。本集團之業務、營運業績、財務狀況及前景或會因任何該等風險及不確定因素而受到重大不利影響。股份之交易價或會因任何該等風險及不確定因素而大幅下跌， 閣下或會損失所有或部分投資。此外，我們亦受目前未知或目前被視為不重大之其他風險及不確定因素所影響。該等風險及不確定因素亦可能對我們的業務、營運業績、財務狀況、盈利能力及未來前景造成重大不利影響。

我們相信，我們的經營涉及若干風險及不確定因素，其中部分超出我們的控制範圍。我們已將該等風險及不確定因素分類為：(i)與我們的業務有關之風險；(ii)與房地產行業有關之風險；及(iii)與全球發售及我們的股份有關之風險。

與我們的業務有關之風險

(i) 與我們的投資管理服務相關之風險

我們的成功倚賴我們與若干主要房地產開發商夥伴保持業務關係

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們與合共九名房地產開發商夥伴進行合作，提供涵蓋房地產價值鏈的服務。Wee Hur及青建是我們主要的房地產開發商夥伴。於往績記錄期間，我們與Wee Hur及青建共計合作14個房地產項目，佔房地產項目總數約56.0%。於該14個房地產項目中，我們與Wee Hur就三個及兩個房地產項目分別在投資管理服務以及項目諮詢及管理服務業務分部進行合作，而與青建就11個及三個房地產項目分別在投資管理服務以及項目諮詢及管理服務業務分部進行合作。於往績記錄期間，我們與Wee Hur就提供投資管理服務進行合作的房地產項目貢獻約2.3百萬新加坡元、4.3百萬新加坡元及0.8百萬新加坡元，佔我們總收入的約26.9%、37.1%及11.0%，而與Wee Hur就提供項目諮詢及管理服務進行合作的房地產項目貢獻約0.4百萬新加坡元、0.3百萬新加坡元及0.2百萬新加坡元，分別佔我們總收入的約4.8%、2.8%及2.0%。同期，我們與青建就提供投資管理服務進行合作的房地產項目貢獻約2.5百萬新加坡元、3.3百萬新加坡元及0.2百萬新加坡元，分別佔我們總收入的約28.5%、29.3%及2.4%，而與青建就提供項目諮詢及管理服務進行合作的房地產項目貢獻約0.5百萬新加坡元、0.5百萬新加坡元及0.2百萬新加坡元，分別佔我們總收入的約5.1%、4.5%及2.6%。由於我們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，因此我們不能向 閣下保證我們將會繼續與該等夥伴在新房地產項目上進行合作。倘未來我們不就新房地產項目

與彼等進行合作，則我們將需要從其他替代房地產開發商夥伴取得新房地產項目。倘我們未能迅速獲取新房地產項目，則我們於投資管理業務分部內所管理的房地產項目將減少，且我們的財務狀況及營運業績可能受到重大不利影響。有關我們與青建及Wee Hur業務關係的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—我們與主要房地產開發商夥伴的關係」一節。

我們須於上市後提供企業擔保以置換其中一名控股股東提供的152.8百萬新加坡元擔保，在因出現違約而要求履行擔保的情況下，本集團可能會產生負債

在部分投資項目中，發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司需向借款銀行籌集銀行融資。借款銀行如有要求，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)會提供企業及／或個人擔保。於往績記錄期間，ZACD Investments(我們的控股股東之一)就S1 Fund及S2 Fund獲授的152.8百萬新加坡元信貸融資提供擔保。上述擔保將於上市後解除並由本公司提供的企業擔保所替代。於上市後，本公司將提供152.8百萬新加坡元的企業擔保。有關152.8百萬新加坡元的企業擔保風險之進一步詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係—財務獨立性」一節。倘本集團違反擔保項下的任何一項，本集團可能會因該項違約而就擔保出資產生負債，且我們的財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

我們的房地產項目的投資表現可能未如理想及可能不會達致投資目標回報

倘若我們今後的投資項目或房地產基金的投資表現不令人滿意或倘若我們的投資未能達致其投資目標回報，現有客戶可能決定減少其今後的投資。未來，我們可能無法為我們的投資管理業務獲得新客戶。此外，倘我們的投資管

理回報表現不佳，我們亦可能賺取較少的成立股份收入款項或績效費。我們概不向　閣下保證我們將能繼續為投資者實現理想的投資回報。倘若我們的投資項目或房地產基金的投資表現不令人滿意，我們的財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

我們的成功倚賴我們識別或取得適合我們投資項目的房地產項目的能力

我們的業務模式很大程度上倚賴我們識別及取得能達到我們目標投資回報的合適、盈利可觀房地產項目的能力。能否識別及取得房地產項目將取決於多項並非受我們控制的因素，例如(i)能否保持與若干主要開發商的關係或(ii)市場上適合我們目標投資回報的房地產項目數量可能有限。因此，我們無法向　閣下保證我們將能取得適合及適切我們未來投資項目的新房地產項目。倘未能取得有關項目，或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

倘我們未能取得足夠的投資者資金，我們可能無法補充過橋儲備基金

我們擬動用全球發售估計所得款項淨額總額的約41.2%用於設立我們的新房地產投資過橋儲備基金，以(i)參與地塊及／或房地產資產投標或銷售，包括但不限於支付有關交易的保證金；及(ii)於房地產開發商夥伴與我們接洽聯合投資新的潛在房地產項目時，在設立投資實體及／或取得投資者的投資資金之前承諾承購潛在房地產項目投資份額。有關過橋儲備基金、設立過橋儲備基金的理由及其目標之進一步詳情，請參閱「業務—我們的策略—設立過橋儲備基金以提升物色投資的能力」一節。

我們無法保證我們將能取得足夠的投資者資金以補充我們的過橋儲備基金。倘我們未能籌集足夠的投資者資金，我們將不能充分補充過橋儲備基金，其將對過橋儲備基金的流動性產生不利影響，削弱我們參與其他地塊及／或房地產資產投標或銷售或承諾承購潛在房地產項目的投資份額之能力，繼而延誤我們的在建項目及開發計劃。我們的財務狀況及經營業績可能因此受到不利影響。

我們可能無法全額負擔自房地產開發商夥伴承購的既定投資份額

投資項目開始時，我們在確認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投資金額前通常透過營銷評估潛在投資者的意願。我們將與房地產開發商夥伴及其他發展特殊目的實體投資者訂立具有約束力的股東協議及股東貸款協議以透過投資特殊目的實體對投資項目進行投資，此前，我們將與投資者訂立可換股貸款協議，以透過可換股貸款確保承諾投放的投資金額。有關我們投資管理業務分部的業務流程的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—投資管理服務—特殊目的實體投資管理(私募股權架構)—可換股貸款架構」一節。我們無法擔保投資者將具充足意願進行投資，可能會出現投資者違反可換股貸款協議及未能提供可換股貸款的部分或全部款項的情況。此外，亦可能出現投資特殊目的實體未能提取部分或全部可換股貸款的情況。倘我們無法取得我們投資者的全部承諾出資或我們未能提取貸款，則我們須減少投資特殊目的實體於相關發展特殊目的實體的投資份額。在此情況下，我們的營運業績將受到不利影響。

發展特殊目的實體及基金架構下的發展持股公司可能會不時需要額外融資，未來可能無法取得該等融資或該等融資的條款可能不利。我們的投資特殊目的實體及基金架構下的基金持股實體亦可能需要提供額外融資。

為投資房地產項目，發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司可能需要籌集外部銀行融資或其他借貸。我們未能保證該等銀行融資或其他借貸今後將繼續可供獲取，或是否可以彼等目前或過往享有的類似條款及條件獲取。倘該等銀行融資或其他借貸不可獲取或以較遜的條款獲取，將對發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司的經營業績、財務狀況及現金流產生不利影響，進而會影響我們的盈利能力。

倘發展特殊目的實體要求進行額外融資，相關發展特殊目的實體可要求其股東(包括投資特殊目的實體)按彼等各自於發展特殊目的實體的持股比例滿足融資需求。其後，倘就此用途的外部融資不足或股東並無批准外部融資，則投資特殊目的實體的份額持有人(即轉換可換股貸款前的可換股貸款持有人或有關轉換後的投資特殊目的實體股東)須就額外融資出資。於該情況下，倘可換股貸款已獲轉換，本集團(作為投資特殊目的實體的股東)及投資特殊目的實體的其他股東有義務以股東貸款或股權融資方式(由股東釐定)按投資特殊目的實

體的持股比例提供額外融資，且我們就股東貸款或股權融資出資可能會對我們的現金流量產生不利影響。倘需要作出股東貸款而我們未能根據股東協議出資，我們可能會被視為違反股東協議並可能遭受強制出售，即按面值價格將我們於投資特殊目的實體的股份向無違約股東強制出售，該等無違約股東可按彼等各自於投資特殊目的實體的持股比例進行認購，我們的盈利能力亦可能會受到不利影響。倘投資特殊目的實體要求進行股權融資，而我們(作為投資特殊目的實體股東)未能按我們的持股比例認購新股份，則我們於投資特殊目的實體的權益可能會遭受攤薄，且我們的盈利能力可能會受到不利影響。倘投資特殊目的實體的其他股東並無就融資需求出資，本集團無義務承擔無出資股東的責任。然而，倘投資特殊目的實體整體未能籌集足夠的資金以滿足發展特殊目的實體的融資需求，則投資特殊目的實體於發展特殊目的實體的權益可能會遭致攤薄且我們的盈利能力繼而可能受到不利影響。

我們對發展特殊目的實體並無大多數控制權，而我們的房地產開發商夥伴或其他第三方發展特殊目的實體投資者所採取的任何行動可能對投資項目造成不利影響，進而影響本集團的營運

本集團的業務分部之一為投資項目的投資管理，而我們將通常投資發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司的少數股權。除ARO II Fund外，該等發展特殊目的實體或發展持股公司通常由我們的房地產開發商夥伴或連同其他第三方發展特殊目的實體投資者控制。由於投資特殊目的實體或基金為少數股東且我們對發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司的董事會並無大多數控制權，故我們對投資項目或銷售及推廣竣工單位的控制權有限。有關我們與發展特殊目的實體及基金架構下的發展持股公司關係的詳情，請參閱本招股章程「業務—私募股權架構下的發展特殊目的實體及基金架構下的發展持股公司」一節。倘若我們投資的投資項目的單位未能成功竣工或出售或相關房地產的發展並無按計劃進行，我們的投資特殊目的實體或基金可能不能具前瞻性地糾正有關情況。因此，我們可能無法變現我們的投資或達到我們的投資目標回報，而我們的投資項目或房地產基金的表現將會受到影響。此將對我們的現金流量、財務狀況及經營業績造成不利影響。

此外，概不能保證本集團將能推行我們就投資項目及其營運所在市場所述的策略。房地產開發商夥伴可能(a)擁有異於本集團或與本集團不一致的經濟或業務利益或目標；(b)採取與本集團政策或目標相反的行動或策略；(c)經歷控制權變更；(d)遭遇財務及其他困難；或(e)不能或不願履行其於業務企業協議下的義務；任何該等事宜可能影響本集團的財務狀況或經營業績。我們無法保證我們的房地產開發商夥伴發展任何特定投資項目或房地產基金的能力或表現。我們的財務狀況及經營業績可能會受到我們無法控制的房地產開發商夥伴的任何行動的不利影響。

我們就所管理的投資項目或房地產基金進行的盡職調查流程未必能全面突出與特定投資相關的所有內在事實或風險

在對我們所管理的投資項目及基金進行投資之前，我們基於各項投資適用的事實及情況進行我們認為合理及合適的盡職調查。我們倚賴可獲得的資源就投資進行盡職調查及評估優勢，包括投資目標及(於若干情況下)第三方調查機構提供的資料，以及視乎投資類型而定，盡職調查流程可能涉及不同程度的第三方顧問及法律顧問參與。然而，有關盡職調查未必能揭露或突出與特定投資相關的所有相關及內在事實或風險。此外，有關審查將不會保證投資將會成功。倘若我們所管理的投資表現未如理想，我們的現金流量、財務狀況及經營業績將會受到不利影響。進一步詳情請參閱「業務—我們的投資管理流程—4.業務營運團隊—(i)投資者登記程序」一節。

可供出售金融資產(「可供出售金融資產」)的公平值計量伴隨固有的不確定因素，且可供出售金融資產公平值變動可能會對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

於往績記錄期間，我們的可供出售金融資產可分類為(i)非上市權益股份及(ii)非上市權益股份的合約權利。非上市權益股份指現時由本集團持有且投資特殊目的實體非上市權益股份的合約權利已獲轉換的投資特殊目的實體權益股份。非上市權益股份的合約權利指尚未向本集團發行但本集團有權收取的投資特殊目的實體權益股份。於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零

一七年六月三十日，可供出售金融資產約15.1百萬新加坡元、17.0百萬新加坡元及14.1百萬新加坡元，分別佔本集團總資產約62.7%、63.2%及56.4%。有關可供出售金融資產的詳情，請參閱「財務資料—可供出售金融資產」一節。

由於可供出售金融資產並無活躍市場報價，故該等由本集團持有之工具公平值採用貼現現金流量模型等估值技術計量。對可供出售金融資產的估值附帶固有的不確定因素，要求管理層作出重大判斷，包括管理層就投資特殊目的實體所投資的發展特殊目的實體派息開支所估計的現金流量預測等若干相關假設，該等假設與個別相關房地產發展項目截至各報告日期的估計建築進度及銷售進度直接相關。因此，可供出售金融資產的公平值可能會大幅波動。

根據我們的會計政策，當本集團出現客觀證據顯示其可供出售金融資產出現減值時，於其他全面收益確認的累計損失(按初始成本與公平值之間的差額，減先前於損益表中確認的任何減值虧損計量)由可供出售金融資產重估儲備重新分類至損益。客觀證據包括可供出售金融資產公平值顯著或長期低於其成本，而本集團採用的政策為，倘虧絀分別超過20%或持續超過12個月，即被視為顯著或長期。

鑒於公平值計量伴隨固有的不確定因素，對可供出售金融資產的估值可根據管理層的評估、市況或其他因素予以更改、調整及修改。因此，可供出售金融資產的潛在公平值變動可能會對我們的財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們身處的行業競爭激烈，競爭對手眾多，倘我們無法從現有及潛在競爭對手中脱穎而出，我們的業務、市場份額、盈利能力及經營業績可能受到重大不利影響

根據第一太平戴維斯報告，新加坡的投資管理服務競爭格局分散。競爭對我們經營產生的服務費構成下調壓力。倘競爭對手擴充其產品或服務範圍或有新的經營者湧入我們現有市場，競爭可能進一步加劇。概無保證我們將有能力繼續針對現有或潛在競爭對手有效競爭或維持或提升我們的市場地位。倘我們未能如此，我們的業務、市場份額、盈利能力及經營業績將受到重大不利影響。

(ii) 與項目諮詢及管理服務相關之風險

我們全部項目諮詢及管理服務業務乃以項目為基準。我們的收入及利潤率取決於服務合約之條款及可能不固定

我們產生自項目諮詢及管理服務的全部收入乃來自以項目為基準的合約。我們認為項目規模、經營成本、將提供服務範圍等因素及該等項目產生的費用金額及所產生的利潤率可能因項目不同而各異。各個項目的條款及條件(包括其付款時間表)可能因與客戶磋商及參考市況釐定而有所不同。故此，我們的項目諮詢及項目管理服務業務分部之收入或利潤率可能並不固定及受本集團無法控制之多項因素影響。此外，我們概不向 閣下保證我們將能繼續按類似或更優的條款與我們的現有客戶重續服務合約或獲得與新客戶的新服務合約。

我們項目管理及諮詢服務的成功取決於我們提供優質服務的能力

我們透過ZACD International主要從事提供項目諮詢及管理解決方案，包括就土地投標策略提供意見、主要就房地產項目的單位組合、設計及佈局提供意見以及就物業發展的市場定位及推售提供意見。倘我們未能根據服務合約的條款為客戶提供高效優質的意見及策略或提供服務，客戶可能會終止我們的服務協議或未必會重續與我們的服務合約。倘發生上述情況，將會對我們的聲譽、財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們可能無法成功向房地產開發商收取項目諮詢及管理費用，因此可能導致應收款項出現減值虧損

我們可能面臨向房地產開發商或建築公司收取項目諮詢及管理費用的困難。例如，倘若我們的服務標準存在爭議或倘若房地產項目的完成遭到延誤，房地產開發商可能拒絕或不能及時結清我們的費用或者拒絕支付費用。儘管我們尋求及時收回逾期的項目諮詢及管理費用，但我們概不向 閣下保證我們能成功有效地收回所有逾期費用。雖然我們尚未遭遇房地產開發商未能結清我們的項目諮詢及管理費用的任何過往情況，倘該種情況發生，將會對我們的現金流量、財務狀況及經營業績造成不利影響。

(iii) 與物業管理及租賃管理服務有關之風險

我們的物業管理及租賃管理服務的全部業務乃以合約為基準。利潤率取決於我們所獲得的服務合約數量及服務合約條款且我們的客戶未必會與我們續簽服務合約

我們的物業管理及租賃管理服務所產生的收入因服務合約而異。我們認為，利潤率主要倚賴多項因素，例如我們所獲得的服務合約數量、於服務合約之條款及合約年期之長短、我們服務之效率及質素以及我們所提供服務涉及之經營成本。舉例而言，我們的客戶未必會於合約期限結束時重續其服務合約。因此，概不保證項目之盈利能力可維持或估計在任何特定水平。

面臨其他物業管理或租賃管理供應商及服務提供商的競爭可能降低我們未來的收入或利潤率

我們面臨其他物業管理或租賃管理供應商及服務提供商的競爭。競爭可能對我們的物業管理及租賃管理業務分部造成收費下調壓力或導致我們的項目流失。為維持我們於競爭環境中的收費架構，我們必須確保客戶對我們的物業管理服務質量及租賃管理服務的投資回報的滿意度，如我們的客戶願意按現有或更優水平向我們支付物業管理及租賃管理費及與我們重續彼等的服務合約。在我們的成本架構並無相應下降的情況下，現有或未來物業管理或租賃管理費的任何費用削減或未能重續我們的服務合約，則將對我們未來的盈利能力造成不利影響。

我們倚賴我們與目前及潛在供應商及服務提供商的良好關係，確保能穩定地以合理價格提供優質的服務

於往績記錄期間，我們曾委聘供應商及服務提供商為我們的業務營運提供服務支持。我們根據過往經驗及專業技能以及服務質量等多項因素選擇供應商及服務提供商。我們與供應商及服務提供商維持關係以確保供應商及服務提供商穩定供應，從而以合理的價格方便我們提供物業服務。因此，我們的物業管理服務及能否以合理成本提供優質的服務取決於我們能否與供應商及服務提供商維持良好的關係。我們概不向　閣下保證，該等關係可繼續維持，及倘我們無法繼續維持該等關係，我們物業管理服務的供應、質素及成本可能受到不利影響。

我們可能無法成功向客戶收取物業管理及租賃管理費，此可能損害我們的現金流、財務狀況及經營業績

我們可能面臨向客戶收取物業管理或租賃管理費的困難。倘對我們提供的服務標準存有糾紛，彼等可能拒絕向我們支付物業管理或租賃管理費。儘管我們尋求透過各種收取方法收回逾期的物業及租賃管理費，但我們概不向 閣下保證該等措施將會有效。倘我們未能及時收回物業管理或租賃管理費，或根本不能收回，我們的現金流、財務狀況及經營業績將受到不利影響。

(iv) 與財務顧問服務相關之風險

我們進軍香港財務顧問服務市場的擴張策略面臨不確定性及風險，我們未必能在香港複製我們的成功經驗

我們的增長取決與我們業務有關的未來計劃的實施情況。誠如本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所闡述，一部分所得款項淨額將用於在香港擴張業務。我們近期已開始透過ZACD Financial將業務擴張至香港。由於我們正在涉足一個相對較新的市場且在香港財務顧問行業並無久經驗證的往績記錄，上述擴張策略面臨不確定性及風險。我們的業務擴張計劃或會對我們的管理、營運及財務資源造成壓力，而我們未必能成功實現業務增長。我們的擴張計劃能否順利實施受多個不受我們控制的因素影響，故不能保證有關擴張計劃將取得成功或能達致本集團預期可達致的理想增長率。

由於本集團的業務經營主要位於新加坡，我們面臨香港與新加坡在業務、監管及政治環境方面之差異。概不能保證我們的專業知識、經驗及成功模式能在香港市場延伸運用，且我們可能無法適應其相關法律法規。我們亦可能在招聘潛在負責人員及關係經理過程中遭遇不可預見之延誤及困難，此將影響我們在香港的未來擴張計劃。此外，我們將業務擴張至香港可能產生大額開支且未必能在董事預計的時間內錄得溢利，而此或會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

(v) 與我們的一般營運有關之風險

我們倚賴我們的董事及高級管理層且我們或未能吸引及挽留人才

我們的屹立不倒及持續成功取決於(其中包括)經驗、專業程度、網絡等因素及我們挽留管理層(包括我們的董事及高級管理層團隊)的能力。我們的執行董事兼行政總裁姚先生及我們的執行董事兼董事會主席沈女士各自於房地產行業擁有逾10年的經驗，且均於本地及國際物業投資方面擁有豐富經驗。我們的執行董事兼首席財務官蕭先生於企業融資、併購、會計及審核方面擁有逾10年的經驗。此外，我們的高級管理層均擁有深入的行業經驗及市場知識。有關我們的執行董事及高級管理層之資歷及經驗的進一步資料，請見本招股章程「董事及高級管理層」一節。

我們的管理層的經驗、專業程度、關係網絡及恪盡職守對我們的現有及未來的成就而言非常關鍵。倘我們失去任何主要管理層成員，且無法及時招聘及挽留具備同等資歷或才能的替代員工，我們的業務及增長將受到不利影響。

我們持續的成功亦倚賴於我們為不同業務分部吸引、僱傭及挽留合資格及熟練的管理、銷售及營銷、負責人員以及其他員工的能力。我們無法向　閣下保證我們將繼續可以吸引、僱傭及挽留足夠的優秀僱員以滿足我們的業務需求及增長。無法吸引及挽留足夠的合資格熟練僱員可能限制我們維持現有業務規模的能力，因此亦會難以維持我們的盈利能力、財務狀況及經營業績。此外，競爭獲得該等合資格及熟練人員可導致挽留及吸引該等人士的員工成本上升，從而對我們的財務業績造成影響。

我們於截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月錄得負的經營活動現金流量。倘我們日後繼續錄得負的經營現金流量，我們的流動資金及財務狀況或會受到重大不利影響

我們於截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月分別錄得負的經營活動現金流量561,000新加坡元及848,000新加坡元。請參閱「財務資料—流動資金及資金資源—現金流量」。我們無法向　閣下保證日後的經營活動能夠錄得正現金流量。我們的流動資金及財務狀況或會因

負現金流量淨額而受重大不利影響，且我們無法向　閣下保證會從其他來源獲得充足現金為營運撥資。倘我們尋求以其他融資活動獲取額外現金，我們將產生融資成本，且我們無法保證能夠按照我們可接受的條款獲得融資或可能根本無法獲得融資。

任何涉及我們的服務、本集團、我們的房地產開發商及／或房地產開發商夥伴的負面消息可對我們的聲譽、業務及／或經營業績造成重大不利影響

由於我們經營所在的行業注重信譽誠信、講求客戶信賴信任，任何登載於報章及網絡媒體涉及我們的服務、本集團或房地產項目的負面消息或新聞報道或指控，無論是否確切，均會降低客戶對我們的信心並引致客戶流失，繼而損害我們的聲譽、業務、品牌及經營業績。

我們的業務策略及未來計劃未必能順利實施

我們的業務策略乃根據現行計劃制定，已計及現行市況及行業發展動向以及在不同的發展及拓展階段中都會面對既有的市場風險及不確定因素。我們已確定若干增長計劃，內容誠如本招股章程「業務—我們的策略」一節所述。當我們制定策略時乃基於我們的假設作出，而假設乃基於財務預測及未來經濟前景作出，我們無法預見今後我們經營所在的主要市場的政治、法律、財政或經濟狀況上所有重大變動。我們的假設未必準確，如此可能會影響我們的策略的商業可行性。在此情況下，我們可能需要調整策略，應對市況變化。

此外，作為我們的業務策略及未來計劃的一部分，我們計劃通過於亞太區探索房地產投資機遇拓展我們的投資管理業務分部，並於香港實現區域業務延伸。我們可能於與現有經營環境存在差異的市場經營業務。我們概無法向　閣下保證，我們將能相對容易於該等新市場實施我們的業務策略及計劃，且我們可能會延遲或無法物色新市場。由於我們物色除新加坡以外的亞太其他地區房地產投資機會，我們可能於印尼及馬來西亞等部分新興市場投資房地產項目。該等新興市場大多數在經濟上及政治上仍處於發展階段，並未為投資者提供成熟完善的經濟市場。於新興市場的房地產項目投資可能會涉及較高的風險，如：(i)政治或經濟變動可能導致建築行業及房地產行業等關鍵行業進行國有化；(ii)部分國家政策可能限制外商獨資公司的投資參與；(iii)通脹率大幅上升的可能性；及(iv)貨幣風險或實施、擴大或維持外匯管制。

我們亦可能因向相關新市場政府部門申請批文的程序而出現延誤，而批出時間並非我們所能控制。隨著我們的業務營運拓展至新的地理區域，我們預期需要遵守的不同國家及司法權區的地方規章制度日漸增加。因此，確保遵守不同地方規定的時間及開支可能增加，因不合規而招致損失的風險也可能時有發生。倘若未能遵守相關地方法律法規，我們可能被主管部門處以罰款。

與我們現有的市場經營相比，因市場條件所限，我們於新市場的經營可能會出現較低的收入或較高的經營成本。於新市場的經營可能需花費較預期為長的時間方能達致目標的收入及利潤水平，或可能根本無法達致目標水平，因而對整體盈利能力產生影響。於新市場及業務分部發展業務相關的初步資本開支可能導致我們的經營業績出現波動，故我們無法向　閣下保證，我們於繼續開拓新市場過程中能夠保持我們的盈利能力。未能成功實施我們的業務策略及擴張計劃可對我們的財務狀況及經營業績帶來重大不利影響。

倘若未能取得或更新任何必要的政府批文、執照及許可證，或相關批文、執照及許可證被意外吊銷，則我們的現有業務營運或拓展計劃可能會受到重大不利影響

我們須就提供若干服務持有相關執照、批文及許可證。舉例而言，我們須持有新加坡有效資本市場服務牌照以從事基金管理活動，以及持有第1類*(證券交易)*、第4類*(就證券提供意見)*及第6類*(就機構融資提供意見)*牌照方可在香港從事財務顧問活動。有關所需執照、批文及許可證的詳情，請參閱本招股章程「業務—牌照、許可證及證書」。我們未必能夠於目前或今後，成功維持或按類似的合資格條款及條件維持與我們的業務營運有關的批文、執照或許可證。相關部門可能實施新條件或要求我們取得其他執照或批文後方可經營我們的業務。此外，我們未必能夠符合未來領取該等批文、執照或許可證的要求，此可能導致有關批文、執照及許可證被意外吊銷。倘若未能取得及維持此等執照或該等執照被吊銷，可能會導致被罰款、禁制，在最壞情況下可能會被迫終止在該等業務分部的營運。此情形可能對我們現有的業務營運、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們須應對不斷變化的監管環境及措施

我們經營所在的部分行業受到嚴格監管。舉例而言，我們於新加坡提供的基金管理服務受新加坡金融管理局規管，而我們的財務顧問活動均受證監會規管。因此，我們的經營受我們經營業務所在的司法權區的相關法律法規規管。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。我們無法向　閣下保

證，現有監管環境及措施不會於未來發生變動。監管環境的任何變動均可能會增加我們的行政成本及合規成本等經營成本，且有關變動可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能不時面對我們的經營所引致的法律及其他糾紛、申索及程序，可能導致重大負債及令我們聲譽受損

我們面臨可能於我們日常業務過程中可能不時產生的法律及其他糾紛、申索及程序，如商業糾紛、稅務訴訟、政府稽查及其他法律程序。倘我們的客戶不滿意我們的服務或指稱我們的服務與合約訂明之條款不符時，則可能會產生糾紛及採取法律行動。舉例而言，倘我們對任何房地產基金的管理被控構成欺詐、過失、或違反適用法律法規或違反信託契約或章程文件，則我們面臨投資者提出訴訟的風險。投資者可藉指控不當行為而尋求彌補投資虧損。此外，我們可能因投資者對我們所管理的基金的業績不滿而面對訴訟或申索。再者，我們可能牽涉參與我們業務經營的其他人士(包括我們的供應商、服務提供商、僱員或其他第三方人士)所產生的糾紛及所提出的申索。

任何該等糾紛及申索均可能引致法律或其他程序，從而對我們的財務狀況及聲譽產生負面影響，並可引致人事變動及分散管理層對我們核心業務活動的注意力。倘我們面臨任何不利的訴訟結果，我們可能須支付大額賠償並承受巨大的法律、和解及其他費用。因此，我們的經營業績、財務表現及流動資金可能受到重大不利影響。

我們未必能夠及時發現、制止或預防僱員的所有欺詐事件、不端行為或其他引致資金挪用的不當行為

儘管據我們所知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，並未發生僱員的任何欺詐事件、嚴重不端行為或引致資金挪用的不當行為，然而，由於我們在日常經營中接觸及處理大額資金及機密資料，我們面臨僱員作出的欺詐、不端行為或不當行為的風險，惟我們已盡己所能實施嚴格的管控措施。然而，我們無法向　閣下保證今後不會發生任何該類事件。我們的僱員作出的任何嚴重不端行為或不當行為，可能會導致我們產生財務損失、使我們的聲譽受損，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

資訊科技系統失靈、網絡安全漏洞及我們未經授權的客戶資料或機密資料洩露可中斷我們的經營並對我們的業務造成不利影響

我們倚賴各業務分部的資訊科技系統管理我們日常的經營活動並收集財務或經營資料。我們主要採用一個集成投資管理軟件系統，全方位處理我們基金管理活動的相關事宜。計算機系統或網絡基礎設施的損壞或失靈可所引致的經營活動暫停或失準可對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

我們於提供服務時亦收集客戶的若干個人資料或機密資料。倘我們的網絡安全失效且該等資料被竊取或被未經授權人士獲取或被不當使用，我們可能違反個人資料保護法或其他保障私人資料或信息的規定，或我們面臨客戶或其他資料提供者發起的訴訟或其他程序，從而導致我們產生重大的意外損失及開支。

我們可能未能妥為保障我們的知識產權，從而導致我們的業務及競爭地位可能受到不利影響

我們認為，我們的知識產權均為重要業務資產，對我們的品牌推廣、市場定位及未來增長均非常重要。我們的業務成功及進入新市場的能力，很大程度上取決於我們能否持續使用我們的品牌、商號及商標；提升品牌認知度；以及進一步開發品牌。有關我們的知識產權的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—知識產權」及本招股章程附錄四「6.有關我們業務的其他資料—B.知識產權」等節。未經授權複製商號、商標或域名的行為，可能會削弱品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。對未經授權使用專利資料的情況進行監察，則可能存在一定難度，同時所費不菲。倘若我們未能妥為保障我們的知識產權，則可能會對我們的信譽及聲譽產生不利影響，進而影響我們的業務及競爭地位。

我們購買的保險未必能夠完全保障我們的業務與營運的相關風險

我們就不同業務分部的營運所產生的主要風險及負債投購保險。更多資料請參閱本招股章程「業務—保險」。然而，我們無法向　閣下保證，我們購買的保險可完全保障我們的業務與營運的相關風險。倘若發生不受保損失或超過保險限額的損失，我們的信譽可能蒙受打擊，未來營運收益亦可能蒙受財務損失。如有任何大額未受保損失，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

與房地產行業有關之風險

宏觀經濟因素已經及可能繼續對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響

我們經營所在行業受宏觀經濟因素(包括國際、國家、區域及地方的經濟狀況及就業水平的變動)的影響。尤其是，我們的大部分業務將繼續於或將於新加坡、香港及其他亞太國家進行，因此，我們的經營業績受新加坡、香港及我們經營或將經營業務所在的其他國家的宏觀經濟環境的密切影響。新加坡、香港及其他亞太國家經濟衰退可能導致房地產行業的需求及投資興趣減少，因此對我們服務的需求亦隨之減少，而此可能對我們的財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

此外，發生主權債務危機、銀行危機及可能全面影響信貸可供量的其他全球金融市場突發事件均可能對我們獲得融資及對我們服務的需求產生重大不利影響。發生影響金融市場、銀行系統或貨幣匯率的金融風暴可能會嚴重限制我們以商業上合理的條款從資本市場或金融機構獲得融資的能力，或根本無法獲得融資，及投資者投資房地產基金及項目的意願可能下降。該等事件可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

倚賴新加坡及其他亞太國家物業市場的表現

我們業務分部的表現深受新加坡及其他亞太國家(如馬來西亞、印尼及澳洲)物業市場的週期性規律所影響。該等國家的物業市場或會波動，且可能出現供過於求及物業價格波動的情況。該等國家政府日後可能會不時實施或調整貨幣及其他經濟政策以遏制物業市場投機，並進一步推行監管措施以牽制物業市場的發展。這些將嚴重影響投資者及房地產開發商夥伴投資房地產項目及房地產基金的意願，從而對我們服務的需求構成不利影響。

與全球發售及我們的股份有關的風險

股份過往概無公開市場

於全球發售前，我們的股份並無公開市場。我們股份的初步發行價格範圍乃經我們與聯席全球協調人(代表包銷商)磋商後釐定，於全球發售後，發售價可能與我們股份的市價出現重大差異。我們已申請股份於聯交所上市及買賣。然而，在聯交所上市並不保證我們的股份將會發展交投活躍的市場，亦不保證交投活躍的市場於全球發售後將可得以維持，或全球發售後我們股份的市價將不會下降。另外，本公

司股份的價格及交投量或會浮動。我們的收益、盈利及現金流量的變動，或本公司任何其他發展等因素，均可能對我們股份日後的成交量及成交價構成重大不利影響。

我們股份的市價及成交量或會波動，可能導致於全球發售時認購我們股份的投資者蒙受重大損失

我們的收益、盈利、現金流量的波動、新投資、監管發展、主要管理人員增加或離開、或競爭對手採取的行動等諸多因素均會導致我們股份的市價或成交量發生重大突然變化。此外，近年來股價一直面臨大幅波動。該波動並非總是與股份買賣的特定公司的表現直接相關。有關波動及一般經濟狀況可能對股價構成重大不利影響，因而導致認購我們股份的投資者可能蒙受重大損失。

倘若我們於日後增發股份，則股份買家將面臨即時攤薄及可能面臨進一步攤薄。

董事將不斷尋求機會推進業務增長及發展。由於目前並無預測有關增長及相關的成本，全球發售籌集的所得款項未必足夠應付。故此，於全球發售後，日後或需要以二次發行證券方式籌集必要資金，以用於把握有關增長機會。

於全球發售後向現有及／或新股東發行之新股份可能會較股份在聯交所買賣之當時市價存在折讓。在此情況下，現有股東之股權或會被攤薄。如未能運用新股本在盈利上產生相應增長，則本公司之每股盈利將被攤薄，因而或會導致股價下跌。本公司亦或會根據購股權計劃增發股份。另外，我們在未來可能需要募集額外的資金，來為我們有關目前業務或新收購的業務拓展提供資金。如果通過不按比例的方式向目前的股東發行本公司的新權益或權益掛鈎證券來募集額外的資金，則：(i)目前股東的所有權比例或會降低，而且其每股盈利或會在隨後遭受攤薄和減少，及／或(ii)有關新發行證券的權利、優先權或特權或會優於目前股東持有的股份所附有者。

除上文所述之股本集資外，本集團亦可能需要以債務融資方式籌集更多資金，然而，此舉或會增加利息支出及資本負債比率，以及包含有關股息、未來集資行動及其他財務及營運事宜之限制契諾。

新加坡稅法可能與其他司法權區(包括香港)的稅法不同

本公司於新加坡註冊成立。潛在投資者應就購買、擁有或出售股份的整體稅務後果諮詢彼等的稅務顧問。新加坡稅法可能與其他司法權區(包括香港)的稅法有所不同。尤其是，我們的股份交易須繳納香港印花稅，並亦可能需繳納新加坡印花稅，前提是轉讓文據在新加坡簽訂或隨後在新加坡接收。中央結算系統實益擁有人無須繳納新加坡印花稅，因為將不會在新加坡簽訂或接收轉讓文據。上市後，倘有關轉讓文據未在新加坡簽訂或接收，並向香港股份過戶登記處提交，股東無須繳納新加坡印花稅。通過中央結算系統或中央結算系統之外的股份持有，不會產生任何額外的新加坡所得稅稅務影響。新加坡與香港之間概無訂立全面雙重徵稅協定。然而，潛在投資者應注意，倘新加坡和香港的相關法律法規發生變化，彼等可能須繳納新加坡或其他有關法律法規適用於投資者的司法權區的稅收。進一步詳情請參閱本招股章程「監管概覽—新加坡稅務」一節。

我們的任何主要股東日後出售股份或重大撤資可能對我們股份的現行市價構成不利影響

若干主要股東所持有的股份受若干禁售期所規限，有關詳情載於本招股章程「包銷」一節。然而，我們無法保證該等股東不會於禁售期限制屆滿後出售任何股份。於公開市場出售大量股份或認為或會作出該等出售可能會對我們股份的現行市價構成重大不利影響。

買賣開始時的股份市價可能低於發售價

發售價將於定價日釐定。然而，股份於交付(預期將為預期定價日後第七個營業日)前不會於聯交所開始買賣。投資者或不能於該期間出售或以其他方式買賣股份。因此，股份持有人會面臨買賣開始時的股份價格可能會因該期間可能產生的不利市況或其他不利發展狀況而低於發售價的風險。

投資者不應該過分倚賴本招股章程中取自官方來源的有關經濟和我們行業的事實、預測、估計和其他統計數據

本招股章程中有關經濟和我們運營業務所在行業的事實、預測、估計和其他統計數據都是從官方政府資料來源的材料收集得到。我們在匯編和複製此等取自政府刊物的資料和統計數據時已經合理地審慎行事，但我們無法向　閣下保證此等資料的準確性或完整性或者就此做出任何聲明。

我們或我們各任何聯屬人士或顧問、包銷商或彼等任何聯屬人士或顧問，一概未有獨立審核此等直接或間接取自官方政府資料來源的資料之準確性或完整性。具體來說，由於收集方法可能存在缺陷或無效，或者已發佈的資料與市場慣例有所差異，所以此等資料和統計數據可能不準確或者可能與就其他國家編製的資料和統計數據不具可比性。本招股章程中取自官方政府資料來源的有關經濟和行業統計數據、行業數據和其他資料可能與來自其他資料來源的其他可用資料不一致，因此，投資者在做出投資決定時不應該過分倚賴此等事實、預測、估計和統計數據。

我們強烈建議　閣下不應倚賴載於報刊文章或其他媒體有關全球發售的任何資料

在本招股章程刊發之前可能已經有，以及在本招股章程刊發日期之後但全球發售完成之前或會有報刊和媒體對我們和全球發售進行報道，例如溢利估計資訊。　閣下在作出有關全球發售的投資決定時，應該僅倚賴本招股章程、申請表格和我們在香港做出的任何正式公佈中所載的資料。我們不就報刊或其他媒體所報道任何資料的準確性或完整性，或者其發表的有關全球發售或我們的任何估計、觀點或看法的公平性或妥當性承擔任何責任。我們不就任何該等資料或刊物的妥當性、準確性、完整性或可靠性做出任何聲明。

因此，潛在投資者在做出是否投資全球發售的決定時，不應該倚賴任何此等資料、報告或刊物。特此提醒全球發售的潛在投資者，在做出是否購買我們股份的決定時，應該僅倚賴本招股章程和申請表格中所載的財務、運營和其他資料。一旦申請購買我們在全球發售中的股份，　閣下將被視為已經同意將不會倚賴本招股章程和申請表格所載資料以外的任何資料。

新加坡法例或未能就　閣下的股東權益提供與香港法例下相同的保障

我們的企業事務由我們的章程、新加坡公司法及新加坡普通法所規管。根據新加坡法例，股東對董事採取行動的權利、少數股東進行訴訟的權利及本公司董事對我們的受信責任，很大程度上受新加坡普通法規管。新加坡普通法部分是由新加坡比較有限之司法先例及英國普通法衍生，英國普通法於新加坡法院具有說服力但無約束力。根據新加坡法例，股東之權利及董事之受信責任可能與香港的法規或司法先例所訂明者不同。特別是新加坡之保障股東權利與香港不同，故未必能向投資者提供同樣保障。此外，新加坡公司股東或不能於香港法院提出股東衍生訴訟。

載於本招股章程的前瞻性陳述受到風險和不確定因素的影響

本招股章程載有一些「前瞻性」陳述並且使用前瞻性詞語，比如「預計」、「估計」、「相信」、「預期」、「可能」、「計劃」、「認為」、「應當」、「應該」、「會」和「將」。此等陳述包括(其中包括)有關我們增長策略的討論，以及對我們的未來運營、流動資金和資金資源的預期。

我們股份的認購人應該審慎地注意，倚賴任何前瞻性陳述都涉及風險和不確定因素，而且任何或所有此等假設都可能在最後被發現為不準確，因此基於此等假設的前瞻性陳述也可能不正確。有關不確定因素包括以上討論的風險因素中所指明的不確定因素。鑒於此等和其他不確定因素，本招股章程中所載前瞻性陳述不應被視為是我們對於本公司將會實現計劃和目標而做出的聲明或保證，而且此等前瞻性陳述應當根據各種重要因素(包括本節所載因素)予以考慮。除我們根據上市規則或聯交所其他規定而必須持續承擔的披露責任外，我們無意更新此等前瞻性陳述。投資者不應該過分倚賴此等前瞻性資料。

董事對本招股章程內容承擔的責任

本招股章程遵照公司(清盤及雜項條文)條例、證券及期貨(在證券市場上市)規則及創業板上市規則的規定，載有提供予公眾人士有關本集團的資料詳情。董事共同及個別對本招股章程所載資料的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本招股章程並無遺漏任何其他事宜，足以導致本招股章程所載任何陳述產生誤導。

包銷發售股份

本招股章程乃就全球發售而刊發。上市由聯席保薦人保薦。公開發售由公開發售包銷商根據公開發售包銷協議之條款及條件全數包銷。國際配售由國際配售包銷商根據國際配售包銷協議之條款及條件全數包銷。全球發售由聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人管理。有關公開發售包銷商及全球發售以及包銷安排之進一步資料載於本招股章程「包銷」一節。倘因任何原因，發售價未達成協議，則全球發售將不會進行並將告失效。

釐定發售價

發售價預期於定價日根據定價協議釐定，預期定價日將為二零一八年一月五日(星期五)或前後，或聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)與本公司可能協定的較後日期。除非另有公佈，否則發售價將不高於每股發售股份0.33港元及預期不低於每股發售股份0.26港元。聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)，經本公司同意後可於定價日之前隨時調減指示性發售價範圍。在此情況下，本公司將於我們的網站**www.zacdgroup.com**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**刊登調減指示性發售價範圍的通知。

倘聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)與本公司因任何理由而未能於二零一八年一月十日(星期三) 之前就發售價達成協議，全球發售將不會成為無條件並將失效。

有關最終發售價、國際配售踴躍程度、公開發售的申請水平及公開發售股份的分配基準的公告預期於二零一八年一月十五日(星期一)登載於聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司網站**www.zacdgroup.com**。

銷售限制

購買發售股份的每名人士將須確認或透過購買發售股份被視為確認，彼知悉本招股章程所述之發售股份的發售限制，且彼並無在違反任何該等限制的情況下購買或獲發售任何發售股份。除上文所述者外，本公司並無於香港以外任何司法權區採取行動以獲准提呈發售發售股份或廣泛派發本招股章程。因此，在任何與全球發售相關的要約或邀請未獲授權的司法權區或情況下，或如向任何人士作出相關要約或邀請即屬違法，則本招股章程不得用作亦不構成相關要約或邀請。

在其他司法權區派發本招股章程及提呈發售發售發售股份均受限制，且除非該等司法權區的適用法律或任何適用規則及法規允許，並向有關監管機關登記或經有關機關授權而獲得豁免，否則不得進行。

發售股份的有意投資者應諮詢彼等的財務顧問及尋求法律意見(按適用者)，以知悉及遵守任何相關司法權區之適用法律、規則及法規。

全球發售的資料

發售股份僅根據本招股章程所載的資料及所作的聲明而提呈發售以供認購。概無任何人士獲授權就全球發售提供或作出任何本招股章程所載者以外的資料或聲明，且任何並非載於本招股章程的資料或聲明均不得被視為已獲本公司、聯席保薦人、財務顧問、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、任何彼等各自的董事或僱員或參與全球發售的任何其他人士授權作出而加以倚賴。

有關全球發售的架構(包括其條件)詳情載於本招股章程的「全球發售的架構及條件」一節，而申請公開發售股份的程序載於本招股章程「如何申請公開發售股份」一節及相關申請表格。

申請於創業板上市

本公司已向聯交所上市科申請批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份於創業板上市及買賣。

除本招股章程所披露者外，概無本公司股份或借貸資本之任何部分於任何其他證券交易所上市或買賣，且概無及不擬於不久將來尋求進行有關上市或獲准上市。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第44B(1)條，倘於申請截止日期起計三個星期或聯交所或其代表於上述三個星期內可能通知本公司的較長時間(不超過六個星期)屆滿前，股份遭拒絕批准於創業板上市及買賣，則就任何申請而進行的任何配發或轉讓將告無效。

除非聯交所另行同意，否則只有在香港存置的本公司股東名冊分冊中所登記的證券方可於創業板買賣。

根據創業板上市規則第11.23(7)條規定，於上市時及其後所有時間，本公司必須維持本公司已發行股本中的25%「最低規定百分比」由公眾人士持有。

建議諮詢專業稅務意見

有意申請發售股份的投資者對認購、持有、購買、出售或買賣股份或據此行使其權利的稅務影響如有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事、聯席保薦人、財務顧問、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及彼等各自的董事或僱員或參與全球發售的任何其他人士概不就股份持有人因認購、持有、購買、出售或買賣股份而引致的任何稅務影響或責任承擔任何責任。

股份將符合資格納入中央結算系統

待本招股章程所述的已發行及將予發行的股份獲准於創業板上市及買賣且本公司符合香港結算的證券收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自上市日期或香港結算選定的任何其他日期起於中央結算系統內寄存、結算及交收。

聯交所參與者之間任何交易的交收均須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。投資者應就該等結算安排的詳情及有關該等安排將如何影響彼等的權利及權益，諮詢彼等的股票經紀或其他專業顧問的意見。

在中央結算系統進行的一切活動均須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

本公司已作出一切必需安排以使我們的股份獲納入中央結算系統。

香港股份過戶登記處及印花稅

所有股份將由我們的香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司登記於在香港存置的本公司股東名冊。凡買賣於香港股份過戶登記處於香港存置的本公司股東名冊所登記的股份均須繳納香港印花稅。

開始股份買賣

股份預期將於二零一八年一月十六日(星期二)開始在創業板買賣，創業板股份代號為8313。股份將以每手10,000股為單位進行買賣。

本公司將不會發出任何臨時所有權文件。

全球發售的架構及條件

有關全球發售的架構及條件之詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。

匯率換算

僅為方便　閣下參閱，本招股章程載有若干新加坡元及港元金額之間的換算。概不表示亦不應詮釋為相關貨幣金額於有關日期或任何其他日期實際可按所示匯率兌換成另一貨幣金額，甚至可能根本無法兌換。除另有指明者外，否則新加坡元及港元間的換算乃按1新加坡元兌5.8005港元進行。

語言翻譯

本招股章程之中文版乃由英文版翻譯，而本招股章程之英文版及中文版乃分開刊發。英文版及中文版之間如有任何歧義，概以英文版為準。

約整

本招股章程所載之若干金額及百分比數字已進行約整。因此，表格內各列或各欄內數字的總和未必相等於各個數字的總和。倘資料以單位千計或百萬計，則數額可能已向上或向下約整。

為籌備全球發售，本公司已就創業板上市規則項下的若干規定向聯交所尋求下文所述的多項豁免。

持續關連交易

我們已訂立並預期會繼續進行若干根據創業板上市規則於上市後將構成本公司非豁免持續關連交易的交易。因此，我們已根據創業板上市規則第20章就我們與若干關連人士的若干持續關連交易向聯交所申請豁免，並已獲聯交所授予該豁免。進一步詳情請參閱本招股章程「關連交易」一節。

委任聯席公司秘書

根據創業板上市規則第11.07條規定，本公司須委任一名符合創業板上市規則第5.14條規定之公司秘書。根據創業板上市規則第5.14條，本公司須委聘一名聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士出任其公司秘書。

為遵守創業板上市規則，我們已委任蕭先生、葉沛森先生及Tan Kim Swee Bernard先生(「**Tan先生**」)擔任聯席公司秘書。儘管董事認為蕭先生及Tan先生具備學術背景及專業資格，有能力履行彼等擔任本公司公司秘書之職責，惟彼等可能並無擁有創業板上市規則第5.14條所要求之全部特定專業資格。因此，本公司已委任具備有關資格的葉先生擔任本公司之聯席公司秘書。

有關蕭先生、葉先生及Tan先生之履歷詳情，請分別參閱本招股章程「董事及高級管理層—董事—執行董事」及「董事及高級管理層—聯席公司秘書」各段。

鑒於公司秘書對於上市發行人的企業管治，尤其協助上市發行人及其董事遵守上市規則及其他相關法律與法規方面具有重要作用，本公司將及已作出以下安排：

(a) 葉先生，作為符合創業板上市規則第5.14條規定的香港聯席公司秘書之一，將於其擔任本公司聯席公司秘書之任期內提供聯席公司秘書事務支持並協助蕭先生及Tan先生掌握創業板上市規則第5.14條規定的必要知識並取得相關經驗，藉以履行彼等作為本公司的公司秘書的職責及責任。鑒於葉

先生的相關經驗，彼將可就創業板上市規則有關規定及其他適用的香港法律及法規向蕭先生、Tan先生及本公司提供意見；

(b) 蕭先生及Tan先生作為本公司聯席公司秘書，彼等各自將自上市日期起三年之期間(就彼等而言時間屬充足)內在葉先生的協助下掌握創業板上市規則第5.14條規定的必要知識及經驗；三年期間屆滿前，蕭先生及Tan先生之資格及經驗將作進一步評估，決定是否有需要繼續安排協助；

(c) 本公司將會確保蕭先生及Tan先生參加相關培訓，並將為彼等各自熟悉創業板上市規則及作為香港上市公司的公司秘書須履行的職責提供支持，而蕭先生及Tan先生已承諾參加有關培訓；

(d) 葉先生須熟悉本公司事務，並將就有關企業管治、創業板上市規則及與本公司營運及事務相關的其他香港適用法律及法規與蕭先生及Tan先生定時溝通。葉先生將與蕭先生及Tan先生緊密合作，並協助彼等履行本公司之公司秘書的職責及責任，包括但不限於組織本公司董事會會議及股東大會。

(e) 蕭先生及Tan先生將亦可就本公司於創業板上市規則以及香港適用法例及規例項下的持續合規義務(特別是有關香港企業管治常規及監管合規方面)，獲得本公司合規顧問及香港法律顧問的協助。

(f) 根據上市規則第5.14條，於各財政年度，蕭先生、Tan先生及葉先生亦將參加令其熟悉上市規則規定及香港其他監管要求的相關專業培訓課程，為時不得少於15小時。蕭先生、Tan先生及葉先生均可於有需要時取得香港法律法律顧問以及合規顧問提供的意見。

因此，我們已就蕭先生及Tan先生向聯交所申請豁免嚴格遵守創業板上市規則第5.14條及第11.07條的規定，且聯交所亦已向我們授予豁免。豁免最初於上市日期起計三年有效。於最初的三年期滿前，本公司將對蕭先生及Tan先生的資格及經驗進行評估。於本公司確定無須持續協助後，我們將向聯交所證明，蕭先生及Tan先生於過去三年期間在葉先生的協助下已掌握上市規則第5.14條所規定的必要知識並取得相關經驗。其後，聯交所將重新評估是否需要進一步授予任何豁免。

董事

姓名	住址	國籍
執行董事		
姚俊沅先生	21 Fort Road #07-05 Fort Gardens Singapore 439089	新加坡
沈娟娟女士	35 Broadrick Road Singapore 439505	新加坡
蕭勁毅先生	香港堅尼地城 加惠民道33號 怡峰36樓B室	馬來西亞
獨立非執行董事		
江智武先生	香港 九龍 通州街43號 福和大廈 3樓5室	中國
沈茂強博士	29 Angullia Park #22-01 Orchard View Singapore 239977	新加坡
張應坤先生	香港 九龍 紅磡 黃埔花園 棕櫚苑 3座2樓G室	中國

有關董事的進一步詳情披露於本招股章程「董事及高級管理層」一節。

參與全球發售的各方

聯席保薦人	**中國光大融資有限公司** 香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園一期24樓 **創陞融資有限公司** 香港 灣仔 告士打道178號 華懋世紀廣場 20樓2002室
聯席全球協調人	**中國光大證券(香港)有限公司** 香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園一期24樓 **創陞證券有限公司** 香港 灣仔 告士打道128號 祥豐大廈 20樓A–C室 **中泰國際證券有限公司** 香港 德輔道中189號 李寶椿大廈7樓

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人及包銷商	**中國光大證券(香港)有限公司** 香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園一期24樓
	創陞證券有限公司 香港 灣仔 告士打道128號 祥豐大廈 20樓A–C室
	中泰國際證券有限公司 香港 德輔道中189號 李寶椿大廈7樓
	創僑證券有限公司 香港 中環 干諾道中88號 南豐大廈13樓
其他包銷商	**恒明珠證券有限公司** 香港 灣仔 告士打道88號19樓
	友盈證券有限公司 香港 中環 皇后大道99號 中環中心7801–7803室
財務顧問	**中泰國際融資有限公司** 香港 中環 德輔道中189號 李寶椿大廈7樓

本公司法律顧問	*有關香港法律* **何韋鮑律師行** 香港 中環遮打道18號 歷山大廈27樓 *有關新加坡法律* **Rajah & Tann Singapore LLP** 9 Battery Road #25-01 Singapore 049910
聯席保薦人及包銷商的法律顧問	*有關香港法律* **的近律師行** 香港 中環遮打道18號 歷山大廈5樓 *有關新加坡法律* **Angeline Suparto Law Corporation** 16 Raffles Quay #20-04 Hong Leong Building Singapore 048581
核數師及申報會計師	**安永會計師事務所** *執業會計師* 香港中環 添美道1號 中信大廈22樓
行業顧問	**Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd** 30 Cecil Street #20–03, Prudential Tower Singapore 049712
合規顧問	**創陞融資有限公司** 香港 灣仔 告士打道178號 華懋世紀廣場 20樓2002室

收款銀行	**中國工商銀行(亞洲)有限公司** 香港 中環 花園道三號 中國工商銀行大廈33樓

註冊辦事處	2 Bukit Merah Central #22-00 Singapore 159835
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 皇后大道中36號 興瑋大廈5樓501室
公司網站	**www.zacdgroup.com** *(此網站所載資料並不構成本招股章程的一部分)*
聯席公司秘書	*有關香港法律* 蕭勁毅先生 香港堅尼地城 加惠民道33號 怡峰36樓B室 葉沛森先生 香港上環 皇后大道中208號 勝基中心7樓 *有關新加坡法律* Tan Kim Swee Bernard先生 Block 7 Pine Close #09-119 Singapore 391007
授權代表 **(就創業板上市規則而言)**	蕭勁毅先生 香港堅尼地城 加惠民道33號 怡峰36樓B室 葉沛森先生 香港上環 皇后大道中208號 勝基中心7樓

合規主任	蕭勁毅先生 香港堅尼地城 加惠民道33號 怡峰36樓B室
審核委員會	江智武先生*(主席)* 沈茂強博士 張應坤先生
薪酬委員會	沈茂強博士*(主席)* 沈娟娟女士 江智武先生 張應坤先生
提名委員會	張應坤先生*(主席)* 姚俊沅先生 江智武先生 沈茂強博士
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** 香港 皇后大道東183號 合和中心22樓
主要往來銀行	**大華銀行** UOB Plaza 80 Raffles Place Singapore 048624

概覽

於往績記錄期間，本集團的業務活動主要在新加坡進行。於最後實際可行日期，本集團附屬公司ZACD Capital持有新加坡金融管理局頒發的證券及期貨法下的資本市場服務牌照，可於新加坡開展基金管理活動。此外，於最後實際可行日期，本集團附屬公司ZACD Financial獲證監會認可於香港從事證券及期貨條例下第1類(*證券交易*)、第4類(*就證券提供意見*)及第6類(*就機構融資提供意見*)受規管活動。因此，我們須遵守新加坡及香港的有關法律及法規。

作為我們於亞太地區擴張策略的一部分，本集團正在澳洲物色多個潛在房地產目標以納入我們的投資管理服務。因此，我們在澳洲的計劃業務將受澳洲相關法律及法規規限。

本節載列新加坡及香港法律及法規中與本集團業務經營有關的若干方面的概要。

新加坡監管規定

《證券及期貨法》(新加坡法例第289章)Securities and Futures Act (Chapter 289 of Singapore)(「證券及期貨法」)

證券及期貨法乃規管新加坡證券及期貨行業，包括規管證券、期貨及槓桿外匯市場、新加坡投資要約、中介機構及其從事受規管活動的主要法律。尤其是，證券及期貨法第IV部處理發牌事宜。

證券及期貨法由新加坡金融管理局(「**新加坡金融管理局**」)執行，新加坡金融管理局為規管新加坡證券及期貨市場及槓桿外匯市場的法定監管機構。

受規管活動類型

證券及期貨法就從事證券及期貨法附表二訂明的各類受規管活動規定單一發牌制度，即資本市場服務牌照。各類受規管活動包括證券交易、期貨買賣合約、就機構融資提供意見及基金管理。於最後實際可行日期，本集團的附屬公司ZACD Capital根據證券及期貨法獲發牌可從事基金管理的受規管活動：

ZACD Capital獲發牌代表客戶開展基金管理活動，其客戶僅為合格投資者或機構投資者(如證券及期貨法所界定者)。目前大量持牌經理人受限於此限制(通常稱為合格投資者基金管理公司或「**合格投資者基金管理公司**」)。

發牌規定概覽

根據證券及期貨法，任何人士倘：

(i) 開展受規管活動範圍內的業務；或

(ii) 對外聲稱其開展受規管活動範圍內的業務，

須根據證券及期貨法相關條文取得開展有關受規管活動的牌照，除非證券及期貨法及其相關法規項下其中一種例外情況適用。任何人士未持有適當牌照而從事任何受規管活動，將構成嚴重犯罪。

除有關機構的持牌規定外，任何個人倘：

(i) 執行涉及作為一項業務開展的受規管活動的任何受規管職能；或

(ii) 對外聲稱其開展有關受規管活動，須根據證券及期貨法另行取得持牌代表牌照。

對於持牌人士開展的基金管理活動，其須委任不少於兩名有關人士(其中至少一名人士須為執行董事及行政總裁)負責有關受規管活動業務。就此目的而言，本集團已委任我們基金管理服務的執行董事Choi Wai Lam Jerry先生及麥先生作為兩名有關人士。為確保一直符合新加坡金融管理局就有關人士的規定，本集團現時有一名額外合資格員工作為候補人選，以防現時有關人士離任本集團。基金管理公司的全體董事及／或行政總裁均須獲新加坡金融管理局批准方可擔任有關職務。

此外，根據證券及期貨法第97A條，任何人士如欲獲得資本市場服務牌照持有人的實際控制權，須獲新加坡金融管理局的事先批准。就此而言，倘該人士具有一項安排，據此，該人士將單獨或與任何關連人士共同(倘該安排獲執行)：

(i) 直接或間接收購或持有資本市場服務牌照持有人20%或以上已發行股本；或

(ii) 直接或間接控制資本市場服務牌照持有人20%或以上的投票權，則該人士取得「實際控制權」。

根據向ZACD Capital頒發資本市場服務牌照(牌照第CMS100556–1號)條件(i)，ZACD Capital的股東或其股東的股權架構出現任何變動而會導致任何人士(單獨或連同任何關連人士)控制ZACD Capital不少於20%的投票權，或於

ZACD Capital的不少於20%已發行股份權益中擁有權益時，ZACD Capital須獲新加坡金融管理局的事先批准方可進行。該條件規定ZACD Capital須即時通報新加坡金融管理局有關其股東或其股東的股權架構的任何其他變動。

作為重組的一部分，於二零一七年二月二十八日，ZACD Investments(作為賣方)向本公司(作為買方)轉讓ZACD Capital的所有已發行股份。因此，該交易須獲得新加坡金融管理局的事先批准，而ZACD Capital已於二零一六年十一月七日知會新加坡金融管理局本公司取得ZACD Capital實際控制權的意向。新加坡金融管理局已於二零一六年十二月三十日確認其並無駁回該交易。誠如我們的新加坡法律顧問所告知，並無就上市須取得新加坡金融管理局事先批准的嚴格規定。

合適及適當要求

申請證券及期貨法項下牌照的人士及其董事、代表及股東，必須滿足及於新加坡金融管理局授出有關牌照後繼續滿足彼等為合適及適當人士。通常而言，合適及適當人士指財政健康、足以勝任、誠實且並未違反相關法律法規的人士。

身為合格投資者基金管理公司的持牌實體的持續責任

持牌實體及其代表須始終保持符合相關新加坡金融管理局指引項下界定的合適及適當性。該等實體須遵守證券及期貨法及其附屬條例及法規的所有適用條文以及新加坡金融管理局不時發出的相關通知、指示及指引。

以下概列持牌機構的部分主要持續責任：

- 根據《證券及期貨(資本市場服務牌照持有人財務及保證金要求)法規》項下規定維持最低繳足股本及流動資金、向新加坡金融管理局提交財務報告(更詳盡討論請見下文)；

- 根據《證券及期貨(發牌及開展業務)法規》(Securities and Futures (Licensing and Conduct of Business) Regulations)項下規定維持信託賬戶，以及託管及處理客戶證券；

- 記錄留存規定；

- 提交經審核賬目及其他規定文件；

- 知會新加坡金融管理局若干變動及事項；

- 根據新加坡金融管理局頒佈的《反洗錢及反恐融資指引》(Guidelines on Anti-Money Laundering and Counter-Terrorist Financing)(「**反洗錢指引**」)項下規定執行有關客戶盡職調查、鑑別及匯報可疑交易及培訓的適當政策及程序(更詳盡討論請見下文);及

- 證券及期貨(發牌及開展業務)法規項下的從業規定及新加坡金融管理局發出的其他適用通知、指示及指引。

《證券及期貨(資本市場服務牌照持有人財務及保證金要求)法規》(第13條)(Securities and Futures (Financial and Margin Requirements for Holders of Capital Markets Services Licences) Regulations(Rg 13))(「SF(FMR)R」)

就若干受規管活動獲授資本市場服務牌照的機構,須於取得其牌照或於新加坡金融管理局登記後始終符合SF(FMR)R所載的基本資金要求(「**基本資金要求**」)門檻。鑒於此責任,持牌機構應審慎維持高於規定基本金額的額外資金緩衝。基本資金要求門檻載列於SF(FMR)R附表一,以及基金管理公司發牌、登記及從業指引第3節表2(「**證券及期貨法04-G05**」)。身為合格投資者基金管理公司的持牌機構的相關基本資金要求門檻為250,000新加坡元。

根據SF(FMR)R第4(1)條,持牌機構不得造成或允許其基本資金低於適用於其的基本資金要求。倘基本資金低於基本資金要求或倘持牌機構意識到基本資金將會低於基本資金要求,須立即通知新加坡金融管理局。

此外,持牌機構於取得其牌照後須始終符合SF(FMR)R內基於風險的資金要求。該等責任延伸至合格投資者基金管理公司。根據SF(FMR)R第6條及第7條,持牌機構:

(i) 不得造成或允許其財務資源低於總風險要求;及

(ii) 倘若其財務資源低於其基於風險的資金要求總額的120%,須立即通知新加坡金融管理局。

有關投資的要約

根據證券及期貨法,除非特別豁免適用,否則收購集合投資計劃權益的要約須經由新加坡金融管理局授權。法律亦禁止宣傳有關權益。

特別豁免包括,倘集合投資計劃任何權益的要約乃僅針對「合格投資者」(定義見證券及期貨法第4A條),則無需新加坡金融管理局授權。

特別是，根據證券及期貨法第305條，倘集合投資計劃任何權益的要約乃僅針對「有關人士」，則無需新加坡金融管理局授權。符合「有關人士」定義類別的人士包括但不限於：

(i) 合格投資者；

(ii) 單一業務為投資控股的法團，其全部股本由一名或多名個人擁有，各名個人為合格投資者；或

(iii) 信託的受託人，該信託僅用於投資控股目的，其各名受益人均為個人且為合格投資者。

根據證券及期貨法第304條，集合投資計劃任何權益針對「機構投資者」(定義見證券及期貨法第4A條)的要約無需新加坡金融管理局授權。符合「機構投資者」定義類別的人士包括但不限於：新加坡《銀行法》(Banking Act)(第19章)項下的持牌銀行、獲批准為《新加坡金融管理局法案》(Monetary Authority of Singapore Act)(第186章)第28條項下金融機構的商人銀行或新加坡《金融公司法》(Finance Companies Act)(第108章)項下的持牌金融公司。

倘若個人因未經新加坡金融管理局授權而發出有關投資的要約，而違反證券及期貨法且證券及期貨法項下特別豁免並不適用，則彼一經定罪，將被處以罰款不超過150,000新加坡元或監禁不超過2年或兩者併處，及如屬連續犯罪，將就連續犯罪期間的每一天進一步被處以罰款不超過15,000新加坡元。

反洗錢及反恐融資(「反洗錢／反恐融資」)

持牌實體須遵守新加坡適用反洗錢及反恐融資法律法規以及各種通知及指引，例如新加坡金融管理局發出的預防洗錢及反恐融資通知—資本市場中介機構(「**證券及期貨法04-N02**」)，連同新加坡金融管理局通知證券及期貨法04-N02指引閱讀(統稱「**反洗錢／反恐融資通知及指引**」)。

反洗錢／反恐融資通知及指引提供實踐指引，協助持牌機構及其高級管理層設計及實施其自有反洗錢／反恐融資政策、程序及監控，以遵守新加坡相關法律及監管規定。根據反洗錢／反恐融資通知及指引，持牌機構(包括其各個附屬公司、聯屬公司、董事、高級職員、股東、僱員、代理、特許代表及副代表)須(其中包括)：

- 採取適當步驟鑑別、評估及更新其推出或使用新產品、新業務實務、新交付機制、或新技術或開發中技術所涉及的洗錢及恐怖主義融資風險，並確保實施適當措施及監控以降低及管理有關風險；

- 開展反洗錢及客戶盡職調查(「**客戶盡職調查**」)檢查所有新客戶(包括相關客戶的實益擁有人、關連人士及獲委任代表相關客戶行事的人士)，並不時更新其現有客戶的客戶盡職調查檢查情況；

- 倘持牌法團與任何客戶首次建立業務關係、倘持牌法團與任何客戶(其尚未與該法團建立其他業務關係)開展任何價值超過20,000新加坡元的交易或倘持牌法團就先前所獲的任何資料的真實性或充足性存疑，則進行相關客戶盡職調查檢查；

- 保留權利要求客戶提供為核證客戶身份、稅務狀況及／或付款來源而被視為所必要的有關資料，以遵守任何司法權區任何適用法律或法規；

- 實施內部風險管理體系、政策、程序及監控以釐定與任何客戶的特別業務關係或為任何客戶進行的交易是否呈現較高的洗錢及恐怖主義融資風險；

- 對其客戶的活動進行持續監控，確保該等活動符合業務性質、風險狀況及資金來源，及鑑別複雜、大規模或罕見交易或並無明顯經濟或合法用途的交易模式；

- 對照聯合國觀察名單、其他相關洗錢及恐怖主義融資來源以及新加坡金融管理局或新加坡其他相關部門提供的名單及資料進行全面持續審查；及

- 向可疑交易報告處及新加坡金融管理局報告疑似包含犯罪所得款項的交易或以任何方式牽涉洗錢、漏稅或恐怖主義融資的交易，並撰寫其評估及決定報告交易的依據。

以下載列有關洗錢及恐怖主義融資的新加坡主要法律簡略概要。

(1) *《恐怖主義(反融資)法》(Terrorism (Suppression of Financing) Act)(新加坡法例第325章)*

《恐怖主義(反融資)法》規定(其中包括)，禁止為恐怖主義目的使用及提供財產及服務或買賣恐怖分子的財產。《恐怖主義(反融資)法》亦規定，相關人士有責任披露有關涉及屬於任何恐怖主義實體的任何財產的任何交易或擬進行交易的資料，以及披露有關涉及恐怖主義融資的行為的資料。此外，法院獲授權發出有關沒收、凍結及罰沒恐怖分子財產的任何命令。《恐怖主義(反融資)法》亦規定，制止向恐怖主義提供資助的國際公約將構成新加坡《互相協助犯罪法》(Mutual Assistance in Criminal Acts)(第190A章)項下的協助依據。

(2) *《腐敗、販毒及其他嚴重犯罪(沒收利益)法》(Corruption, Drug Trafficking and Other Serious Crimes (Confiscation of Benefits) Act)(新加坡法例第65A章)*

《腐敗、販毒及其他嚴重犯罪(沒收利益)法》訂明(其中包括)有關客戶盡職調查及記錄留存以供偵查、調查及起訴毒品交易犯罪及嚴重犯罪的規定。該法亦載有調查被懷疑來自販毒活動的資產、獲授權官員無證逮捕人員的權力及沒收販毒活動所得的條文。倘若個人交易任何已知或有合理理由相信其為毒品交易或犯罪行為所得的財產，則其行為根據《腐敗、販毒及其他嚴重犯罪(沒收利益)法》構成犯罪。《腐敗、販毒及其他嚴重犯罪(沒收利益)法》第39條規定，倘若個人知悉或有合理理由懷疑任何財產(直接或間接)為毒品交易或犯罪行為所得或擬被用於或用作毒品交易及犯罪行為，該人士須向可疑交易報告人員報告，而未能作出有關披露將構成《腐敗、販毒及其他嚴重犯罪(沒收利益)法》項下的犯罪。

(3) *《二零一五年組織犯罪法》(Organised Crimes Act 2015)(新加坡二零一五年法例第26號)*

《組織犯罪法》(其中包括)授權新加坡警察部隊、中央肅毒局、移民及檢察局及商業事務局的執法人員懲罰參與組織犯罪集團活動的人員，防止、限制及制止組織犯罪集團活動以及保護公眾人員免受有關集團造成的傷害。該法亦授權法院發出多項命令以防止、限制或制止有關集團相關人員參與相關活動。《組織犯罪法》亦授權執法人員調查《腐敗、販毒及其他嚴重犯罪(沒收利益)法》項下的任何犯罪行為。

(4) ***《聯合國(反恐怖主義措施)條例》(United Nations (Anti-Terrorism Measures) Regulations)***

《聯合國(反恐怖主義措施)條例》規定(其中包括)下列行為將構成刑事犯罪：(i)有意或在知情情況下提供或收取資金(以任何方式，直接或間接)用於進行(全部或部分)一次或多次恐怖主義行動；或(ii)(直接或間接)向恐怖分子、恐怖分子實體或代表恐怖分子或恐怖分子實體或按其指示行事的任何其他個人或實體提供任何資金或財務(或相關)服務，或為其利益行事。《聯合國(反恐怖主義措施)條例》亦規定，持有、託管或控制屬於恐怖分子或恐怖分子實體的任何財產的個人，或擁有有關涉及屬於恐怖分子或恐怖分子實體的任何財產的任何交易或擬進行交易的資料的個人，須立即通知警務處處長或總理指定的其他相關人員，而未能作出有關披露將構成《聯合國(反恐怖主義措施)條例》項下的犯罪。

豁免遵守就基金管理持有資本市場服務牌照的要求

根據《證券及期貨(發牌及開展業務)法規》(「**證券及期貨(發牌及開展業務)法規**」)附件2第5(1)(h)段，倘公司僅投資非流動資產，則其將豁免遵守於新加坡金融管理局註冊或獲發牌的規定。該項豁免乃自動適用，無須向新加坡金融管理局呈交任何文件，惟公司僅投資非流動資產或僅用於投資房地產發展項目及／或房地產物業的投資控股公司發行的證券，且資金僅向合格投資者及／或機構投資者提供。

註冊基金管理公司制度

於取得資本市場服務牌照前，ZACD Capital透過根據證券及期貨(發牌及開展業務)法規附件2第5(1)(i)段呈交文件註冊為「註冊基金管理公司」(「**註冊基金管理公司**」)，據該項可用豁免持有資本市場服務牌照進行營運。為遵守註冊基金管理公司的規定，基金管理公司的客戶須為證券及期貨法所界定的「合格投資者」或「機構投資者」，且所管理的資產總值不得超過250百萬新加坡元。

「合格投資者」的定義見證券及期貨法第4A條。倘為個人，第4A條所界定的「合格投資者」為個人資產淨值達2百萬新加坡元以上，或過往12個月的收入不低於300,000新加坡元(或等值外幣)的個人。監管部門可規定其他金額取代該等金額。倘為法團，第4A條所界定的「合格投資者」為資產淨值達10百萬新加坡元(或等值外幣)以上或監管部門可能規定的其他金額(根據法團最近期的經審核資產負債表釐定)的法團。倘法團無須定期編製經審核賬目，則法團的資產淨值有否超逾所規定

的金額價值可參考經法團證明可真實公平反映法團於資產負債表日期(該日期須於過往十二個月內)的事務狀態的法團資產負債表釐定。「合格投資者」亦可包括監管部門可能規定的有關信託或有關其他人士的受託人(以該身份行事時)。

儘管註冊基金管理公司所遵守的合規要求稍微較資本市場服務牌照的持有人所遵守者為少，惟其仍須遵守重大的合規及監管要求。與上述合格投資者基金管理公司的部分規定類似，註冊基金管理公司須遵守以下規定，包括：

(a) 遵守新加坡金融管理局有關註冊基金管理公司，及其董事、代表及股東須為合格及合格人士的規定；

(b) 遵守各項現行的業務操守責任，如維持最低的繳足股本及記錄在冊；

(c) 符合250,000新加坡元的最低基本資金要求門檻；

(d) 遵守相關反洗錢／反恐融資通知及指引；及

(e) 向新加坡管理局呈交經審核賬目。

《建築物維護及分層共管法》(Building Maintenance and Strata Management Act)(新加坡法例第30C章)(「建築物維護及分層共管法」)

於組建管理法團前由業主開發商(「開發商」)進行管理

建築物維護及分層共管法規管於組建管理法團前由開發商對分層細分建築的管理。

根據建築物維護及分層共管法，於任何劃分為四期以上的建築(其中兩期或以上已售予一名以上買方)完成開發並就該建築的分層細分獲授規劃許可後，開發商須：

(a) 於向發展中的任何一期的任何賣方收取維護費前，應就任何一期在首個臨時佔用許可證頒發當日或之後成立維護基金；

(b) 收取維護費並向維護基金繳付維護費；及

(c) 就維護基金存置完整的賬簿並每年委聘核數師審核維護基金。

倘建築委託人(根據建築物維護及分層共管法第3(1)條獲委任)信納開發商未能圓滿管理及維護發展項目，建築委託人可委任代管人承擔開發商有關管理及維護發展項目的全部權力及職責。

組建管理法團

根據《土地業權(分層)法》(Land Titles (Strata) Act)(新加坡法例第158章)就分層業權方案組建的管理法團包括分層業權方案涵蓋的所有分期不時的分拆單元擁有人。於就任何發展項目組建管理法團後，開發商繼續行使管理法團理事會的權力，直至於管理法團首屆週年大會推選出管理法團理事會為止。

建築物維護及分層共管法規定，開發商須於不遲於以下日期前舉行管理法團的首屆週年大會：(a)管理法團初步期限結束後滿一個月當日，或(b)開發商接獲佔分層業權方案內分期總數至少10%的分拆單元擁有人請求舉行首屆週年大會的書面請求後滿六週當日(以較早者為限)。管理法團的初步期限指自管理法團組建日期起至以下日期止的期間：(i)12個月後，或(ii)管理法團的首屆週年大會舉行當日(以較早者限)。管理法團的首屆週年大會議程包括推選具有三名以上分拆單元擁有人的理事會，並釐定就管理基金及維修基金將予籌集的金額。

於舉行管理法團首屆週年大會後一周內，開發商應將管理法團的款項控制權轉讓予新推選的管理法團理事會，並向後者交付開發商持有的全部要件及訪問方法，以便理事會行使權力及履行職責。

管理法團委任代管人

根據建築物維護及分層共管法，管理法團可委任代管人及將其於建築物維護及分層共管法項下的部分或全部權力、職責及職能委派予代管人。該等職責包括(其中包括)下列職責：

(a) 為全體分拆單元擁有人的利益控制、管理及運營公用財產；

(b) 為分層業權方案所示的各細分建築投購保險及維持有關建築一直受損害賠償保單保障；

(c) 對公用財產及歸屬管理法團的任何動產進行妥善維護並維持良好合用的狀況；

(d) 遵從任何有關部門或公共機構作出要求減除對公用財產的任何妨擾或責令對細分建築物或公用財產進行維修或其他工程的任何通知或命令；

(e) 每個曆年舉行一次管理法團週年大會，且間隔不得超過舉行上屆週年大會起計15個月；及

(f) 履行管理法團主席、秘書、財務主任或理事會的職能。

代管人無權轉授管理法團向代管人委派的權力、職責及職能，且不得就須經一致通過的決議案、特別決議案、90%同意的決議案、一致同意的決議案或於管理法團大會上方可決定的受限制事項作出決定。代管人不得就與選舉管理法團理事會成員有關的代表表決進行拉票。

在執行管理法團委派的職責時，代管人須就任何違反建築物維護及分層共管法的行為負責，猶如有關行為乃由管理法團所犯一樣。

《房屋開發商(管制及執照)法》(Housing Real Estate Developers (Control and Licensing) Act)(新加坡法例第130章)(「房屋開發商法」)

根據房屋開發商法，倘房屋開發商從事四個單位以上房屋住宿的住房開發項目，其須取得房屋開發商執照(「**房屋開發商執照**」)。倘開發商所承擔之開發項目與工業物業有關，則其可不必取得房屋開發商執照。住房統制官(根據房屋開發商法第3(1)條獲委任)可根據可能施加的有關條件頒發房屋開發商執照。未能取得有效房屋開發商執照的房屋開發商即屬違法，一經定罪，可處以不超過100,000新加坡元的罰款並處以不超過五年的監禁。未能遵守其房屋開發商執照的任何條件的房屋開發商即屬違法，可處以不超過100,000新加坡元的罰款或處以不超過三年的監禁，或兩者並處。

房屋開發商執照須待以下(其中包括)條件獲達成後，方予頒發：

(a) 房屋開發商嚴格遵守規管住房開發的適用法律；

(b) 房屋開發商並無授出銷售權或訂立買賣協議，直至建築管制專員(根據新加坡法例第29章《建築管制法》(Building Control Act)獲委任)批准建築規劃為止；

(c) 有關部門並無廢止規劃許可及建築規劃批文；及

(d) 於贖回土地按揭後，房屋開發商不得以對土地進行按揭或登記其他押記的方式增設產權負擔。

房屋開發商執照允許房屋開發商可於取得建築規劃批文後開始銷售發展項目的單位。房屋開發商執照將一直有效，直至項目的法定完工證書以及發展項目的全部單位的獨立業權證書或子分層業權證書的頒發日期為止。

此外，房屋開發商須遵守房屋開發商法項下的規則及規例。舉例而言，根據《住房發展規例》，房地產開發商於發出購買的銷售權前須向買家提供更多的信息(如比例縮放的項目地段及平面佈置圖、單位平面圖及單位各類空間的設計明細(如臥室、露台及凸窗))。為展現房地產開發商的往績記錄，房地產開發商於發出購買的銷售權前亦須披露至少一個竣工項目。房屋開發商亦須遵守有關管理彼等房地產發展項目賬目的《房屋開發商(項目賬戶)條例》(Housing Real Estate Developers (Project Account) Rules)。

本招股章程「業務」一節所載之本集團業務並無規定本集團須就其業務營運取得房屋開發商執照。然而，本集團管理的投資特殊目的實體及基金持股實體為若干涉足住宅開發的發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司的股東，而該等發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司或須就經營彼等的業務取得房屋開發商執照。

僱員

新加坡法例第91章《僱傭法》(Employment Act)(「**僱傭法**」)由人力部(「**人力部**」)監管，當中載列基本的僱傭條款及條件以及僱傭法項下僱主及僱員的權利及責任。

尤其是，僱傭法第IV部規定了月薪不超過4,500新加坡元的工人及月薪不超過2,500新加坡元的僱員(不包括工人)的休息日、工作時數及其他服務條件。

僱傭法第38(8)條規定，僱員在任何一天的工作時間均不得超過12個小時，特殊情況則除外，例如屬社區生活、國防或安全所必不可少的工作。此外，僱傭法第38(5)條限定僱員每月最多加班72小時。任何違反上述條文的僱主即屬犯罪，一經定

罪可處以最高5,000新加坡元的罰款，倘第二次或之後再次犯罪，則處以最10,000新加坡元的罰款或不超過12個月的監禁，或者兩者並處。

《外國工人僱傭法》(Employment of Foreign Manpower Act)

在新加坡僱用外國工人須遵守新加坡法例第91A章《外國工人僱傭法》(「**外國工人僱傭法**」)並由人力部監管。

根據外國工人僱傭法第5(1)條，在新加坡，任何人士皆不得僱用外籍僱員，除非該人士已獲得有效工作證，准許外國工人為其工作。任何人士未能遵守或觸犯外國工人僱傭法第5(1)條，即屬犯罪，(a)一經定罪，可處以至少5,000新加坡元及至多30,000新加坡元的罰款或至多12個月的監禁，或者兩者並處；及(b)倘若第二次或其後再次定罪，(i)如屬個人，則處以至少10,000新加坡元及至多30,000新加坡元的罰款及至少一個月及至多12個月的監禁；或(ii)在任何其他情況下，處以至少20,000新加坡元及至多60,000新加坡元的罰款。

外國工人之僱主亦受(其中包括)僱傭法、外國工人僱傭法、新加坡法例第133章《移民法》(Immigration Act)及根據《移民法》出台的法規載明的條文規限。

《工作場所安全與健康法》(Workplace Safety and Health Act)

新加坡法例第354A章《工作場所安全與健康法》(「**工作場所安全與健康法**」)規定，在合理可行的範圍內，所有僱主均有責任採取確保僱員工作時的安全與健康所必須的措施。該等措施包括：為僱員提供和保持一個安全、沒有健康風險、具備足夠設施和安排的工作環境，以促進員工的工作福祉；確保就僱員所使用的任何機械、設備、廠房、物品或工序採取充分的安全措施；確保僱員沒有面臨因工作場所之內或附近在僱主控制下的事務的安排、處置、操控、組織、加工、儲存、運輸、運作或使用而產生的隱患；建立和實施處理在該等人士工作時可能出現的緊急情況的程序；及確保工作中人士獲得進行工作所必需的充分指引、資料、培訓及監督。

除上述規定外，根據工作場所安全與健康法，工作場所安全與健康專員(「**工作場所安全與健康專員**」)委任的檢查員可(其中包括)進入、檢查及檢驗任何工作場所，檢查及檢驗任何工作場所的任何機器、設備、廠房、裝置或物品，作出必要的檢驗與查詢，以確定是否符合工作場所安全與健康法的規定。

根據工作場所安全與健康法，工作場所安全與健康專員認為以下情況屬實時，可對有關工作場所發出停工令：(i)工作場所的狀況或位置、或工作場所的機械、設備、廠房或物品的任何部分的使用方式，使得在工作場所進行的任何工序或工作，不能在適當考慮工作中人士的安全、健康及福祉的條件下進行；(ii)任何人士違反工作場所安全與健康法規定的任何職責；或(iii)任何人士作出任何行為，或未能作出任何行為，以致工作場所安全與健康專員認為對工作中人士的安全、健康及福祉將會或可能構成風險。停工令內容應包括指示接收指令的人士即時無限期停止進行所有工作，或直至已按照工作場所安全與健康專員的要求，採取工作場所安全與健康專員感到滿意的措施，以補救任何危險，使到工作場所的工作能在適當考慮工作中人士安全、健康及福祉的條件下進行。

工作場所安全與健康理事會已批准行為守則，以按照工作場所安全與健康法的規定，提供有關工作場所安全、健康和福祉的實務指引。

根據《二零零六年工作場所安全與健康(風險管理)規例》(Workplace Safety and Health (Risk Management) Regulations 2006)，工作場所的僱主應當(其中包括)對其在工作場所的業務可能影響的任何人士所面臨的安全及健康風險進行風險評估，採取一切合理可行的措施消除任何可預見的風險及(倘在合理可行情況下無法消除風險)採取合理可行的措施及安全工作程序以盡量減低或控制風險，指定實施任何措施或安全工作程序所涉人士的角色及責任，以及將相關事宜告知工人，保存已實施的風險評估及措施或安全程序的記錄不少於3年，並在工作場所安全與健康專員要求的情況下不時將相關記錄提交予工作場所安全與健康專員。

勞工賠償

新加坡法例第354章《工傷賠償法》(Work Injury Compensation Act)(「**工傷賠償法**」)受人力部規管，適用於訂立服務合約或處於見習期的僱員，而不論其收入水平高低。工傷賠償法並不保障自僱人士或獨立承建商。然而，工傷賠償法規定，如任何人士(下稱主事人)在其業務過程中或為其交易或業務而與任何其他人士(下稱分判承包商僱主)訂立合約，主事人有責任向分判承包商僱主旗下在受僱為主事人執行工作期間受傷的僱員支付賠償。

工傷賠償法規定，如僱員在受僱期間因工作相關事故或規定職業疾病而死亡或受傷，僱主有責任按照工傷賠償法的規定支付賠償。受傷僱員有權申索醫療休假工資、醫療開支，以及就永久喪失工作能力或死亡申索一筆過賠償，但須遵守工傷賠償法規定的若干限制。

因受僱工作或於受僱工作期間受傷的僱員可選擇通過人力部提交賠償申索，而無需證明僱主罔顧或違反法定責任。工傷賠償法訂有應支付賠償金額的固定公式。

根據工傷賠償法，除非獲特別豁免，否則每名僱主必須向保險公司投保並根據認可保單持有保險，以保障其根據工傷賠償法的規定就其僱用的所有僱員而可能產生的一切責任。如未提供保險即屬犯罪，可處以最高10,000新加坡元的罰款及／或最長12個月的監禁。

《中央公積金法》(Central Provident Fund Act)

中央公積金(「**中央公積金**」)制度是一項強制性社會保障儲蓄計劃，由僱主及僱員的供款供資。根據新加坡法例第36章《中央公積金法》(「**中央公積金法**」)，僱主有義務為根據服務合約在新加坡受僱(無論是全職、兼職或臨時工)的所有新加坡公民或永久居民僱員作出中央公積金供款(惟根據在新加坡訂立的服務合約或其他協議在任何東主獲豁免遵守中央公積金法規定的船舶上擔任船長、海員或學徒除外)。

中央公積金供款是就僱員的普通工資及額外工資(受中央公積金供款相關上限規限)按根據(其中包括)僱員的月薪金額及年齡決定的適用規定比例繳付。普通工資是指完全及專門為僱員在一個月內的僱傭而支付且在該月的中央公積金供款繳款日之前支付的工資，而額外工資是指並非完全及專門為一個月內的僱傭而支付的工資，例如年終獎及假薪。

根據中央公積金法，僱主應支付每月中央公積金供款中僱主及僱員應繳的份額。然而，僱主有權在支付當月的供款後從僱員工資中扣除僱員應繳的中央公積金供款。任何僱主未有根據中央公積金法繳付中央公積金供款，即屬犯罪，一經定罪，可處以最高10,000新加坡元的罰款或不超過7年的監禁，或者兩者並處。

《個人資料保護法》(Personal Data Protection Act)

新加坡《2012年個人資料保護法》(2012年第26號)(「**個人資料保護法**」)規管機構對人員的個人資料的收集、使用及披露。個人資料保護法亦設立了個人資料保護委員會(「**個人資料保護委員會**」)以管理及執行個人資料保護法。

機構必須履行個人資料保護法規定的以下責任：

(a) 在收集、使用或披露個人資料用於理性之人在相關情況會認為屬適當的目的之前，須取得有關人員的同意；

(b) 告知有關人員收集其個人資料的目的；

(c) 僅將個人資料用於有關人員同意的用途；

(d) 建立適當機制供有關人員撤回同意；

(e) 倘個人資料可能用於作出會影響有關人員的決定，或可能披露予另一機構，則應作出合理努力確保所收集的個人資料準確完整；

(f) 應要求更正有關人員個人資料中的任何錯誤或遺漏；

(g) 根據有關人員的要求，向其提供該機構管有及控制的其個人資料，以及關於過去一年中其個人資料的使用或披露方式的資訊；

(h) 透過合理的安全安排保護個人資料，防止出現未經授權的訪問、收集、使用、披露、複製、修改、處置或類似風險；

(i) 只要可以合理地假設下列情況，即不再保留個人資料：

    (i) 保留個人資料不再適用於原來收集個人資料的目的；及

    (ii) 不再需要為商業或法律目的保留個人資料；

(j) 不得將任何個人資料傳輸至新加坡以外的地區，惟根據個人資料保護法載明的規定傳輸者除外；及

(k) 實施必要的政策及實踐以履行其於個人資料保護法下的責任，並應要求提供關於其政策及實踐的資訊。

倘個人資料保護委員會發現，某一機構未遵守個人資料保護法中的任何條文，則其可向該機構發出以下所有或任何指示：

(a) 停止違反個人資料保護法的收集、使用或披露個人資料的行為；

(b) 銷毀在違反個人資料保護法情況下收集的個人資料；

(c) 遵從個人資料保護委員會的任何指示，提供個人資料的訪問權限或更正個人資料；或

(d) 支付罰金，最高不超過1百萬新加坡元。

除上述義務外，個人資料保護法亦設立謝絕來電登記處(「**DNC登記處**」)，個人可在其上登記其新加坡電話號碼謝絕接收來自機構的營銷電話、手機短信和傳真。

任何人士不得向某一新加坡電話號碼發送「特定消息」，但經確認該電話號碼未於有關DNC登記處登記者除外。「特定消息」指(其中包括)旨在要約供應或宣傳或促銷產品和服務的消息。任何人士如違反本條文即屬犯罪，可處以最高10,000新加坡元的罰款。

《公司法》(Companies Act)

新加坡法例第50章《公司法》(「**公司法**」)一般規管(其中包括)與公司的地位、權力及身份、公司的股份及股本(包括發行新股份(包括優先股))、庫存股、購回股份、贖回、削減股本、宣派股息、財務資助、公司的董事及高級人員及股東(包括董事及股東的會議及議事程序、該等人士與公司的交易)、保障少數股東權利、賬目、安排、重組及合併、清盤及解散相關的事宜。

此外，公司股東受公司章程的條文限制及約束。公司章程載有(其中包括)與前段所述的部分事宜、轉讓股份相關的條文，並載列公司不同類別股份所附帶的權利及特權(如適用)。

進一步詳情請參閱附錄三「本公司章程及新加坡公司法概要」。

新加坡稅務

下文的討論乃有關新加坡的現行稅法，內容關於購買、擁有及出售我們的股份可能產生的所得稅、資本利得稅、印花稅、遺產稅及消費稅。討論並非對就購買我們股份作出決策而可能適用的所有相關稅務考慮之全面或詳盡的描述。討論的目的僅在於對相關的稅務影響進行一般描述，而並非作為且不應被視為構成法律或稅務建議。

務請注意法律、法規及詮釋隨時可能發生變化，此外，上述變更具有追溯的效力。該等法律法規之詮釋亦可能會不同。相關稅務機關或新加坡法院未必會接受或同意下文所載的解釋或結論。該等法律法規亦可能會發生變化。

潛在認購人應就擁有及出售股份所產生的潛在稅務後果諮詢其稅務顧問及／或法律顧問。本公司、本公司董事及參與首次公開發售的任何其他人士對認購、購買、持有或處置本公司股份可能產生的任何稅務後果或責任概不負責。

企業所得稅

倘一間公司的業務控制及管理乃在新加坡進行，則該公司屬於新加坡稅務居民。

新加坡的稅務居民企業納稅人須就下列各項繳納新加坡所得稅：

(a) 於新加坡獲得或產生的收入；及

(b) 於新加坡取得或被視為取得的來自國外的收入，惟另行獲豁免除外。

於二零零三年六月一日或以後，新加坡稅務居民企業納稅人就於新加坡取得或被視為取得的國外股息、國外分公司溢利及國外服務收入(「**特殊國外收入**」)倘滿足以下資格條件，則可獲稅務豁免：

(a) 根據收入來源地的法律，收入須繳納與所得稅性質相似的稅項(無論名稱為何);

(b) 於新加坡取得收入時，根據收入來源地法律，任何公司於該地區進行任何交易或業務而取得的任何收益或溢利收入，須繳納的與所得稅性質相似稅項(無論名稱為何)的最高稅率不低於15.0%；及

(c) 所得稅署長(「**署長**」)信納稅收豁免對企業納稅人有利。

非新加坡稅務居民企業納稅人(除若干例外情況外)須就於新加坡獲得或產生的收入及於新加坡取得或被視為取得的國外收入繳納新加坡所得稅。

公司取得首300,000新加坡元的一般應課稅收入部分獲稅務豁免，詳情如下：

(a) 首10,000新加坡元應課稅收入的75%；及

(b) 後290,000新加坡元應課稅收入的50%。

其餘的應課稅收入(經扣除首300,000新加坡元應課稅收入的適用稅務豁免後)將按現行的公司稅率(目前為17.0%)徵稅。

除若干條件及例外情況外，新公司還將於首三個連續評稅年度就其一般應課稅收入享受稅務豁免：

(a) 首100,000新加坡元應課稅收入的100%；及

(b) 後200,000新加坡元應課稅收入的50%。

財政部長於二零一六年財政預算案中宣佈，於二零一六評稅年度至二零一七評稅年度，居民及非居民企業將享有企業所得稅退稅。該退稅將以應付稅款的50%為基準，每個評稅年度最高退稅20,000新加坡元。該退稅不適用於須繳納最終預扣稅的非居民企業取得的收入。

財政部長於二零一七年的財政預算案中宣佈，二零一七評稅年度的企業所得稅退稅上限將從20,000新加坡元上調至25,000新加坡元。退稅百分比將維持於公司應付企業稅項的50%。此外，退稅將延長至二零一八評稅年度，退稅率減至應付企業稅項的20%，上限為10,000新加坡元。

個人所得稅

倘於上一個曆年中，個人實際居住於新加坡或於新加坡受僱(擔任公司董事除外)達183天或以上，或除暫時出國外，其常駐於新加坡，則該個人於評稅年度被視為新加坡的稅務居民。

個人納稅人(居民及非居民)均須就於新加坡獲得或產生的收入繳納新加坡所得稅，惟若干例外情況除外。個人納稅人(無論是新加坡居民或是非居民)於新加坡收到或被視為收到的國外收入通常獲豁免新加坡所得稅，但居民個人通過於新加坡合夥取得的收入除外。

目前，新加坡的稅務居民個人按照累進稅率(介乎0%至22.0%，自二零一七評稅年度起生效)納稅。

自二零一七評稅年度起，除若干例外情況及符合若干條件外，非新加坡稅務居民個人所得的收入(不包括受僱的收入)一般按22.0%的稅率徵稅。非新加坡稅務居民個人取得的新加坡僱傭收入按15.0%的統一稅率或以累進居民稅率徵稅(以稅收較高者為準)。

股息分派

(i) *單層公司稅率制度*

新加坡採用單層公司稅率制度(「**單層制度**」)。在單層制度下，從企業溢利中收取的稅款為最終稅款，新加坡企業居民的除稅後溢利可作為免稅(單層)股息向股東分派。無論股東是公司或是個人，以及股東是否為新加坡稅務居民，股東收取上述股息可享有稅務豁免。

(ii) *預扣稅*

新加坡目前並未對向居民或非居民股東支付的股息徵收預扣稅。

出售普通股的收益

新加坡目前並不徵收資本利得稅。並無具體的法律或法規界定收益於本質上屬於收入或是資本。然而，倘收益被視為來自於在新加坡進行的交易或業務活動，則可能被解釋為具有收入性質，須繳納新加坡所得稅。

倘出售我們股份的任何收益或溢利被視為資本收益，則無需於新加坡納稅。然而，倘賣方被視為於新加坡進行交易而產生收益，則上述收益或溢利一般將作為收入徵稅。

除若干例外情況外，於二零一二年六月一日至二零二二年五月三十一日期間(包括首尾兩日)，倘緊接股份出售日期之前，撤資公司於至少連續24個月期間至少持有被投資公司20%的普通股，則出售被投資公司普通股產生的收益無須納稅。

倘被投資公司從事買賣或持有新加坡不動產(不包括物業開發)的業務，而股份並無於新加坡或其他地方的證券交易所上市，則上述「安全港規則」將不適用。

此外，採納將根據新加坡財務報告準則第39號「金融工具—確認及計量」(「**財務報告準則第39號**」)調整之稅收待遇的股東即使並無銷售或出售我們的股份，其收益(並非資本收益的性質)亦可能需要納稅。可能適用於上述稅收待遇的股東應就收購、持有及出售我們股份的新加坡所得稅影響諮詢其會計及稅務顧問。

出售股份的印花稅

認購我們的股份無須繳納印花稅。

倘於新加坡轉讓現有股份，則須於就轉讓股份訂立合約或協議時，根據購買代價或股份的市值(以較高者為準)，按照0.20%的稅率繳付印花稅。買方應負責繳納印花稅，惟訂約方另有約定者除外。

若並無簽訂合約或協議(如並無就轉讓無紙化股份簽訂合約或協議)或合約或協議於新加坡以外訂立，則無須繳納印花稅。然而，倘隨後於新加坡收取於新加坡以外訂立的合約或協議，則須繳納印花稅。倘以電子的形式轉讓我們的股份而轉讓並無依據訂立的合約或協議，則印花稅不適用。

出售不動產的印花稅

與讓與、轉讓或轉移任何不動產有關的合約協議或文據須繳付根據物業的銷售代價或市值(以較高者為準)(「**相關價值**」)計算的印花稅如下。

(i) 不動產買方須就購買或收購工業物業及住宅物業按以下稅率支付買方印花稅：

- 首180,000新加坡元按1%；
- 後180,000新加坡元按2%；及
- 其餘的相關價值按3%。

(ii) 倘買方屬於以下類別，則於二零一一年十二月八日或之後收購住宅物業亦可能須繳納額外的買方印花稅(「**額外買方印花稅**」)：

- 新加坡公民購買第二或第三套以上的住宅物業時，須分別根據相關價值按7%或10%的稅率繳納額外買方印花稅；
- 新加坡永久居民購買其第一或第二套以上的住宅物業時，須分別根據相關價值按5%及10%的稅率繳納額外買方印花稅；及
- 購買任何住宅物業的外國人或公司實體須根據相關價值按15%的稅率繳納額外買方印花稅。

(iii) 僅當有關物業(i)於二零一零年二月二十日(住宅物業)及二零一三年一月十二日(工業物業)或之後購買，及(ii)於一定期限內出售時，賣方方須就出售住宅物業及工業物業繳納賣方印花稅(「**賣方印花稅**」)。

對於住宅物業，應交賣方印花稅的數額取決於物業的購買日期。一般而言，對於二零一七年三月十一日及之後購買的物業，應根據相關價值按下列稅率計算及繳納賣方印花稅：

- 出售持有期限在1年以內的住宅物業按12%；
- 出售持有期限為1年至2年的住宅物業按8%；
- 出售持有期限為2年至3年的住宅物業按4%；及
- 出售持有期限超過3年的住宅物業無須繳納賣方印花稅。

就工業物業而言，倘有關物業(i)於二零一三年一月十二日或之後購買；及(ii)於一定期限內出售時，方須繳納賣方印花稅。賣方印花稅乃根據相關價值並按以下稅率計算及支付：

- 出售持有期限在1年以內的工業物業按15%；
- 出售持有期限為1年至2年的工業物業按10%；
- 出售持有期限為2年至3年的工業物業按5%；及
- 出售持有期限超過3年的工業物業無須繳納賣方印花稅。

一般而言，於新加坡訂立或在新加坡以外訂立的與位於新加坡的任何物業有關並於新加坡收到文據須繳納印花稅。儘管於有限的情況下，印花稅可獲減免及豁免，但上述減免及豁免並非自動適用，而是須根據《印花稅法》(新加坡法例第312章)的有關規定進行申請。

額外轉名印花稅(「額外轉名印花稅」)

於每次合資格購買及出售於一間持有住宅物業的實體(其直接或間接擁有的主要有形資產為新加坡住宅物業)(「**住宅PHE**」)的股權時均須繳付額外轉名印花稅。住宅PHE可為以下任意一者或兩者皆是:

(i) 其住宅物業市值佔其有形資產價值至少50%的目標實體(稱為「**1類PHE**」);或

(ii) 於一間或多間1類PHE(「**相關實體**」)擁有50%或以上實益權益(不論直接或間接)且由其及其相關實體實益擁有的住宅物業市值總額佔其及其相關實體總有形資產公開市值至少50%的目標實體(稱為「**2類PHE**」)。

額外轉名印花稅乃在現有印花稅之外就轉讓股份須繳付的稅項,且須於簽署使合資格購買或出售生效的文據當日後14日內(倘於新加坡簽署)或於新加坡接獲文據後30日內(倘於海外簽署)繳付。

*買方額外轉名印花稅(「**買方額外轉名印花稅**」)*

合資格購買住宅PHE的股權是指買方(連同任何聯繫人)於購買前已經是住宅PHE的主要擁有人;或於購買後成為住宅PHE的主要擁有人。買方額外轉名印花稅乃在於PHE持有的所有住宅物業公開市值總額15%的統一費率之外按1%至3%的分層費率計算。倘住宅PHE可被視為2類PHE或同時為2類及1類PHE,則於住宅物業的任何直接及間接權益(視情況而定)的價值將於計算買方額外轉名印花稅時考慮在內。

住宅PHE的主要擁有人指獨自或聯合其聯繫人實益擁有住宅PHE至少50%股權或至少50%投票權的人士或實體。倘買方或賣方為一間實體,則「聯繫人」包括(a)該實體於當中實益擁有75%或以上有投票權股本及超過50%投票權的附屬公司;(b)於該實體實益擁有75%或以上有投票權股本及超過50%投票權的控股實體;(c)上文(b)項所述控股實體的附屬公司旗下的其他實體;或(d)合夥、有限合夥或有限責任合夥的合夥人。倘買方或賣方為一名個人,則「聯繫人」包括(a)親屬,例如祖父母、父母、子女、孫子女、兄弟姊妹及配偶;或(b)合夥、有限合夥或有限責任合夥的合夥人。

*賣方額外轉名印花稅(「**賣方額外轉名印花稅**」)*

合資格出售住宅PHE的股權是指賣方(連同任何聯繫人)為住宅PHE的主要擁有人，且將予出售的股權乃於二零一七年三月十一日或之後購得並於購買後三年內按先進先出基準出售。賣方額外轉名印花稅乃按於PHE持有的所有住宅物業公開市值總額12%的統一費率計算。與買方額外轉名印花稅類似，倘住宅PHE可被視為2類PHE或同時為2類及1類PHE，則於住宅物業的任何直接及間接權益(視情況而定)的價值將於計算賣方額外轉名印花稅時考慮在內。

遺產稅

新加坡遺產稅於二零零八年二月十五日廢除。

消費稅(「消費稅」)

新加坡的消費稅註冊投資者通過新加坡交易所的成員向位於新加坡的另一人士出售我們的股份屬於獲豁免供應，故無須繳納消費稅。就此而言，消費稅註冊投資者直接作出上述供應產生的消費稅可能一般無法獲消費稅署長退稅。

倘消費稅註冊投資者把我們的股份出售予新加坡以外的人士，且於出售發生時，該人士位於新加坡境外，則該出售一般屬於應課稅供應，須按0%的稅率繳納消費稅。根據《消費稅法》的規定，消費稅註冊投資者在經營其業務的過程或發展中作出應課稅供應產生的任何消費稅，可獲消費稅署長退稅。

投資者應就買賣我們的股份所支出的消費稅是否可收回諮詢其稅務顧問及／或法律顧問。

由消費稅註冊人士就發行、配發我們的股份或轉讓我們股份的所有權向位於新加坡的投資者就買賣或持有我們的股份而提供的經辦、經紀、包銷或諮詢服務，須按標準稅率(目前為7%)繳納消費稅。若於提供服務時，投資者位於新加坡以外，並且所提供的服務不會直接使任何新加坡人士受益，則向新加坡以外的投資者提供類似服務的消費稅稅率為0%。

於中央結算系統內或於中央結算系統外持有股份對應付稅項的影響

於中央結算系統內或於中央結算系統外持有股份不應產生任何額外新加坡所得稅影響。

新加坡與香港的稅務協定

香港與新加坡並未訂立全面的雙重稅收協定。

香港監管規定

緒言

證券及期貨條例為監管香港證券及期貨行業的主要法例，包括規範證券、期貨及槓桿式外匯市場、向香港公眾作出投資發售、中介及作為中介從事受規管之活動。尤其是，證券及期貨條例第V部針對發牌及註冊事宜作出規定。

證券及期貨條例由證監會監管，證監會為負責規管香港證券及期貨市場和非銀行零售槓桿式外匯市場的法定監管機構。

受規管活動類別

證券及期貨條例規定單一發牌制度，有關人士可根據單一牌照進行證券及期貨條例附表5內指定的各類受規管活動。受規管活動有十種類別，即：

第1類： 證券交易；
第2類： 期貨合約交易；
第3類： 槓桿式外匯交易；
第4類： 就證券提供意見；
第5類： 就期貨合約提供意見；
第6類： 就機構融資提供意見；
第7類： 提供自動化交易服務；
第8類： 提供證券保證金融資；
第9類： 提供資產管理；及
第10類： 提供信貸評級服務。

於最後實際可行日期，以下本集團成員公司根據證券及期貨條例獲發牌從事下列受規管活動：

公司	受規管活動類別
ZACD Financial *(附註)*	第1類、第4類及第6類

附註：

ZACD Financial的發牌條件載列如下：

生效日期	發牌條件
二零一六年十二月二日	ZACD Financial不得持有客戶資產。「持有」及「客戶資產」的定義見證券及期貨條例。
二零一六年十二月二日	ZACD Financial僅可向專業投資者提供服務。「專業投資者」的定義見證券及期貨條例及其附屬法例。
二零一六年十二月二日	就第6類受規管活動而言，ZACD Financial不得擔任任何證券在認可證券市場上市申請的保薦人。
二零一六年十二月二日	就第6類受規管活動而言，ZACD Financial不得就屬於證監會所頒佈《公司收購、合併及股份回購守則》範圍內的事宜／交易提供意見。
二零一六年十二月二日	就第1類受規管活動而言，ZACD Financial僅可從事集體投資計劃交易業務。「集體投資計劃」及「交易」的定義見證券及期貨條例。

發牌規定概覽

根據證券及期貨條例，任何人士：

(i) 經營某類受規管活動的業務；或

(ii) 顯示自己經營某類受規管活動的業務，

必須根據證券及期貨條例的相關規定領取牌照以從事受規管活動，除非適用證券及期貨條例項下的任何豁免。凡未領取適當牌照而從事任何受規管活動，即屬觸犯嚴重罪行。

此外，(不論由本人或由另一人代替)在香港或從香港以外地方向公眾積極推廣所提供的任何服務，而該等服務如在香港提供便會構成某類受規管活動，則這種情況下亦須遵守證券及期貨條例的發牌規定。

除法團的發牌規定外，任何個人若：

(i) 就任何以業務形式進行的受規管活動執行受規管職能；或

(ii) 顯示自己執行該項受規管職能，

必須根據證券及期貨條例獲另行發牌作為所隸屬主事人的持牌代表。

持牌法團就所從事的每類受規管活動，必須委任最少兩名負責人員(其中最少要有一名是執行董事)，以監管有關受規管活動的業務。負責人員是獲香港證監會核准監督其所隸屬的持牌法團的受規管活動的人士。此外，持牌法團的每名積極參與或負責直接監督持牌法團受規管活動的董事必須向證監會申請成為負責人員。

ZACD Financial負責監督證券及期貨條例項下受規管活動的負責人員為蕭先生(有關第1類、第4類及第6類受規管活動)、我們財務顧問服務的董事總經理Baur Darin Daniel先生(有關第1類、第4類及第6類受規管活動)及我們基金管理服務的執行董事Choi Wai Lam Jerry先生(有關第1類及第4類受規管活動)。為確保證券及期貨條例項下各項受規管活動始終符合負責人員人數的最低規定，本集團計劃於二零一八年上半年僱用兩名符合證券及期貨條例項下監督第1類、第4類及／或第6類受規管活動負責人員持牌規定的負責人員。倘任何現時負責人員擬離任本集團並不再擔任ZACD Financial的負責人員，本集團將(i)在切實可行的情況下盡快向證監會報告，且無論如何不會超過規定的時限；及(ii)遵守證監會不時規定的其他程序。

適當人選的要求

根據證券及期貨條例申請牌照的申請人必須符合並於獲授香港證監會頒發的牌照後繼續符合該申請人為獲授牌照的適當人選資格。簡單而言，適當人選指財務穩健、稱職、誠實、信譽良好及可靠的人士。

持牌法團的持續責任

持牌法團、持牌代表及負責人員必須時刻具備適當人選的資格(定義見證券及期貨條例)。上述人士必須遵行證券及期貨條例及其附屬法例的所有適用條文，以及證監會發出的守則及指引。

以下概述持牌法團的部分主要持續責任：

- 按照《證券及期貨(財政資源)規則》的規定，維持最低繳足股本及速動資金，並向證監會呈交財務報表(詳細於下文討論)；

- 按照《證券及期貨(客戶證券)規則》的規定，維持獨立賬戶及保管和處理客戶證券(詳細於下文討論)；

- 按照《證券及期貨(客戶款項)規則》的規定，維持獨立賬戶及持有和支付客戶款項；

- 按照《證券及期貨(成交單據、戶口結單及收據)規則》的規定，發出成交單據、戶口結單及收據；

- 按照《證券及期貨(備存紀錄)規則》訂明的規定備存紀錄；

- 按照《證券及期貨(賬目及審計)規則》的規定，呈交經審核賬目及其他必要文件；

- 按照《證券及期貨(保險)規則》的規定，就指明風險投購款額不少於指明款額的保險並將該保險保持有效；

- 按照《證券及期貨(發牌及註冊)(資料)規則》的規定，向證監會通告特定變更及事件；

- 按照證監會發佈的《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集指引》(「**打擊洗錢指引**」)的規定，執行與客戶認可、客戶盡職調查、備存紀錄、識別和舉報可疑交易及員工的篩選、教育和培訓相關的適當政策和程序(詳細於下文討論)；及

- 遵守《證券及期貨事務監察委員會持牌人或註冊人操守準則》、《適用於證券及期貨事務監察委員會持牌人或註冊人的管理、監督及內部監控指引》及證監會發佈的其他適用守則及指引的業務操守規定。

《證券及期貨(財政資源)規則》

根據《證券及期貨(財政資源)規則》，ZACD Financial須維持不少於5,000,000港元的繳足股本，原因為其乃(i)可從事第1類受規管活動的持牌法團而不提供證券保證金融資業務；(ii)可從事第4類受規管活動的持牌法團；及(iii)可從事第6類受規管活動的持牌法團但須受不得從事保薦人工作的發牌條件規限。

根據《證券及期貨(財政資源)規則》，ZACD Financial亦須持有以下(i)與(ii)項數額之較高者的最低速動資金：

(i) 為數：

- 100,000港元—適用於從事第4類、第5類、第6類、第9類或第10類受規管活動的持牌法團，而該法團受不得持有客戶資產的發牌條件所規限；

- 500,000港元—適用於：(a)從事第1類受規管活動的持牌法團，而該法團為核准介紹代理人或買賣商；或(b)從事第2類受規管活動的持牌法團，而該法團為核准介紹代理人、期貨非結算交易商或買賣商；或

- 3,000,000港元—適用於：(a)從事第1類受規管活動的持牌法團，而該法團並非核准介紹代理人或買賣商；或(b)從事第2類受規管活動的持牌法團，而該法團並非核准介紹代理人、期貨非結算交易商或買賣商；(c)從事第3類受規管活動的持牌法團，而該法團為核准介紹代理人；(d)從事第4類、第5類、第6類、第9類或第10類受規管活動的持牌法團，而該法團不受不得持有客戶資產的發牌條件所規限；或(e)從事第7類或第8類受規管活動的持牌法團；及

(ii) 其可變動規定速動資金(定義見《證券及期貨(財政資源)規則》)。

如持牌法團獲發牌可從事一類以上的受規管活動，則持牌法團須持有的最低繳足股本及速動資金為相關受規管活動規定金額的最高者。

發出關於投資的廣告、邀請或文件的罪行

根據證券及期貨條例第103(1)條，發出任何載有請公眾作出以下作為的邀請的廣告、邀請或文件：

(i) 訂立或要約訂立旨在取得、處置、認購或包銷證券的協議；或受規管投資協議或旨在取得、處置、認購或包銷任何其他結構性產品的協議；或

(ii) 取得或要約取得集體投資計劃的權益，或參與或要約參與集體投資計劃，

須獲證監會根據證券及期貨條例第105(1)條認可，除非適用特別豁免則作別論。

特別豁免包括(其中包括)，根據證券及期貨條例第103(3)(k)條，倘發出就證券或結構性產品或就集體投資計劃的權益而作出的任何廣告、邀請或文件，而該等證券或產品或權益是只出售予或擬只出售予「專業投資者」(定義見證券及期貨條例附表1第1部)，則無須獲得證監會的發出認可。

任何人違反證券及期貨條例第103(1)條在未獲得證監會認可及不適用證券及期貨條例項下特別豁免時發出有關投資的廣告、邀請或文件：

(i) 一經循公訴程序定罪，可處罰款500,000港元及監禁三年，如屬持續的罪行，則可就罪行持續期間的每一日，另處罰款20,000港元；或

(ii) 一經循簡易程序定罪，可處罰款100,000港元及監禁六個月，如屬持續的罪行，則可就罪行持續期間的每一日，另處罰款10,000港元。

打擊洗黑錢及恐怖分子資金籌集

持牌法團須遵守香港適用的打擊洗黑錢及恐怖分子資金籌集法律法規以及《打擊洗黑錢指引》。

《打擊洗黑錢指引》列明實務指引，協助持牌法團及其高級管理層制訂及執行打擊洗錢及恐怖分子資金籌集的政策、程序及管控措施，以符合香港相關的法律及規管規定。根據打擊洗黑錢指引，持牌法團應(其中包括)：

- 在推出任何新產品及服務前評估風險，並確保實施適當的額外措施及控制，降低及管理相關洗黑錢及恐怖分子集資風險；

- 利用從可靠及獨立來源取得的文件、數據或資料去識別和核實客戶的身份，並不時採取措施以確保客戶資料屬最新及相關；

- 持續監察客戶的交易活動，以確保它們與客戶的業務性質、風險狀況及資金來源相符，以及識辨複雜、大額或異乎尋常的交易，或無明顯經濟或合法目的之交易模式；

- 備存記錄恐怖分子嫌疑人物及指定人士名稱及詳細資料的數據庫，以綜合所知的各種名單的資料，以及對客戶的數據庫持續進行全面篩查，亦可另作安排，查閱由第三者服務提供商備存的數據庫；及

- 對可疑交易的識別進行持續監控，並確保彼等履行向聯合財富情報組(由香港警務處及香港海關為監控及調查可疑洗黑錢活動而聯合管理的單位)報告已知或涉嫌為犯罪得益或恐怖分子財產的資金或財產的法律責任。

以下載列與香港打擊洗黑錢及恐怖分子資金籌集有關的主要法例摘要。

(1) ***香港法例第615章《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集（金融機構）條例》***

《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集(金融機構)條例》施加關於就客戶作盡職調查及備存紀錄的規定，及就賦予有關監管機構監督《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集(金融機構)條例》下的規定有否獲遵從的權力訂定條文。此外，有關監管機構獲賦權(i)確保有適當的預防措施存在，以防止《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集(金融機構)條例》的規定條文遭違反；及(ii)減低洗錢及恐怖分子資金籌集風險。

(2) ***香港法例第405章《販毒（追討得益）條例》***

《販毒(追討得益)條例》就偵查涉嫌販毒活動所得財產、凍結扣留財產及沒收販毒活動得益作出規定。如有人知道或有合理理由相信任何財產代表販毒得益而仍處理該財產，即屬觸犯《販毒(追討得益)條例》的罪行。《販毒(追討得

益)條例》規定，凡任何人知道或懷疑任何財產是(直接或間接)代表販毒得益或擬在或曾在與販毒有關的情況下使用，須向獲授權人報告，如未能作出相關披露，則屬觸犯《販毒(追討得益)條例》的罪行。

(3) ***香港法例第455章《有組織及嚴重罪行條例》***

《有組織及嚴重罪行條例》賦權予香港警務處及香港海關的人員偵查有組織罪行及三合會活動的權力，並給予法院司法權以沒收有組織及嚴重罪行的得益，以及發出與指明罪行的被告人財產相關的限制令及押記令。《有組織及嚴重罪行條例》將洗黑錢罪行延伸至涵蓋除販毒外的所有可公訴罪行的得益。

(4) ***香港法例第575章《聯合國（反恐怖主義措施）條例》***

《聯合國(反恐怖主義措施)條例》規定以下屬犯罪行為：(i)在懷有意圖或知道該等資金的全部或部分將會用於作出一項或多於一項恐怖主義行為的情況下，以任何方法直接或間接提供或籌集資金；或(ii)在知道某人是或罔顧某人是否恐怖分子或與恐怖分子有聯繫者的情況下，直接或間接向該人或為其利益提供任何資金或金融(或有關的)服務。《聯合國(反恐怖主義措施)條例》亦規定，如某人知悉或懷疑存在恐怖分子財產，須向獲授權人報告，如未能作出相關披露，則屬觸犯《聯合國(反恐怖主義措施)條例》的罪行。

澳洲監管規定

下文載列將對本集團於澳洲的計劃業務產生重大影響的主要法律法規。

外商投資

澳洲設有非法定顧問機構外國投資審查委員會(「**外國投資審查委員會**」)，對外籍人士(「**外籍人士**」)收購澳洲公司及信託股本證券、澳洲業務及澳洲物業資產的若干類別交易進行規管。澳洲財政部(「**財政部**」)透過外國投資審查委員會對外商投資計劃進行逐項審查，確保符合澳洲國家利益。

外國投資審查委員會的工作根據下列法規開展：

- 一九七五年*外國收購及併購法*(聯邦法案)(Foreign Acquisitions and Takeovers Act 1975(Cth))(「**外國收購及併購法**」)；

- 二零一五年*外國收購及併購條例*(聯邦法案)(Foreign Acquisitions and Takeovers Regulation 2015(Cth))(「**外國收購及併購條例**」);

- 二零一五年*水資源及農業用地外國所有權登記法*(聯邦法案)(Register of Foreign Ownership of Water or Agricultural Land Act 2015(Cth))及其配套法規；及

- 二零一五年*外國收購及併購費徵收法*(聯邦法案)(Foreign Acquisitions and Takeovers Fees Imposition Act 2015(Cth))及其配套法規。

除該等法規外，澳洲亦有關於法例具體應用的外國投資政策(「**有關政策**」)及指引，惟有關政策及指引均不具法律約束力。

根據外國收購及併購法，若干收購澳洲權益的交易被定義為重大行動。部分重大行動被列為須申報行動，須於開展行動前知會財政部。

外籍人士一般指：

- 並非澳洲常住居民的個人；

- 外國政府或外國政府投資者；

- 並非澳洲常住居民的個人、外國法團或外國政府於當中持有至少20%重大權益的法團、信託受託人或有限合夥企業的一般合夥人；或

- 兩名或以上的外籍人士合共持有至少40%重大權益的法團、信託受託人或有限合夥企業的一般合夥人。

倘符合下列條件，則實體被歸類為外籍人士：

(a) 一名外籍持有人於實體中持有「重大權益」(即20%或以上的權益)；或

(b) 兩名或以上的非關連外籍持有人合共持有至少40%的重大權益。

同樣，信託及有限合夥企業亦會根據其受託人或一般合夥人，按照外籍持有人於信託或有限合夥企業中持有的權益而進行歸類。

外籍持有人持有20%重大權益及40%合計重大權益的界限屬廣義上的界定。持有證券及持有控制性投票權或潛在投票權亦計算在內。「潛在投票權」是指假設可獲得新投票權的任何權利獲行使，從而導致投票權比例按攤薄基準計算的概念(此為可換股工具可導致發行人具有外國持股屬性的原因)。任何法定或衡平權益、期權及有條件協議項下權益亦計算在內，而任何對董事會決策的否決權均被視作控制20%的潛在投票權。

就信託而言，權益包括於單位信託中的單位的任何權益，以及於信託收入或財產中的任何實益權益。

倘一名人士(單獨或連同一名或以上聯繫人)持有一間法團至少20%的權益，則該人士於該法團持有「重大權益」。

聯繫人包括親屬、一致行動人士、一間合夥企業的合夥人、該名外籍持有人擔任高級職員的任何實體(反之亦然)、該名外籍人士持有20%以上權益的任何實體(反之亦然)、該名外籍人士持有20%以上權益的信託的任何受託人(反之亦然)。此外，20%或以上權益將透過追溯關連實體累計。倘有足夠數量的上游外籍持有人，則有關實體被視為外籍人士。

自二零一七年七月一日起，財政部有權發出豁免證書，允許外籍人士進行收購澳洲業務及澳洲實體證券的多項交易，而不必再就各項交易取得個別批准。

財政部在逐項釐定擬議交易是否觸犯「國家利益」時擁有裁量權。

有關政策載明，澳洲政府於評估外商投資計劃時一般考慮下列因素：

- 國家安全；
- 競爭；
- 其他澳洲政府政策(包括稅項)；
- 對經濟、社區以及僱員的影響；及
- 投資者品格。

未經批准進行外商投資屬違法行為。財政部有權要求其他方提交與外商投資計劃有關的資料及文件。

本章節以及本招股章程其他章節所載資料及統計數據來自我們就上市委託Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd獨立編製的行業報告。此外，除另有說明者外，若干資料基於、源自或摘錄自(其中包括)政府機關及內部機構刊物、市場數據提供者及與其他獨立第三方來源的通信。我們認為有關資料及統計數據的來源乃屬適當，且於摘錄及轉載有關資料時已採取合理謹慎的措施。我們並無理由認為有關資料及統計數據在任何重大方面存在錯誤或有誤導性或遺漏任何事實致使該等資料及統計數據不實或有誤導性。董事在經合理審慎調查後確認，彼等並不知悉有關市場資料自本招股章程日期以來曾發生任何不利變動，以致對本節所載資料質量構成限制、否定或不利影響。本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或我們或彼等各自的董事、顧問及聯屬人士並無獨立核實有關資料及統計數據，亦無就其準確性或完整性發表任何聲明。因此，不可過分倚賴該等資料。

緒言

我們委託第一太平戴維斯就投資管理服務、項目諮詢及管理服務以及物業管理及租賃管理服務提供獨立的房地產市場及行業報告(於下文簡稱為第一太平戴維斯報告)。我們向第一太平戴維斯支付了125,000新加坡元的費用，而我們認為此費用反映了此類報告的市場費率。除非文義另有所指，本節中的市場估計或預測均為第一太平戴維斯關於所選行業在新加坡及全球的未來發展之觀點。

Savills Singapore Pte Ltd的全資實體Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd由專注於新加坡及東南亞市場的估值及顧問分部以及調研及諮詢分部組成。其隸屬於Savills plc，後者是在倫敦證券交易所上市的房地產服務提供商，擁有覆蓋60多個國家超過700個營業點的全球網絡。在編製此報告時，第一太平戴維斯倚賴透過第一手及第二手調研獲得的統計數據及信息。第一手調研包括採訪行業內部人士及獲認可的第三方行業機構，而第二手調研則包括查看公司年報、相關官方機構的數據庫、獨立研究報告及刊物，以及第一太平戴維斯在過去數十年建立的專有數據庫。前瞻性陳述／預測乃由第一太平戴維斯基於下列假設作出：(i)目前討論的全球及新加坡社會、經濟及政治環境將在預測期間內保持穩定；(ii)新加坡關於投資管理服務行業的政府政策將在預測期間內保持不變；及(iii)新加坡投資管理服務行業的增長將受到房地產市場增長及房地產開發商之財務需求(在房地產價格大幅上漲的情況下)、更多房地產公司採用輕資產戰略、以及投資者在地區及行業層面進一步實施投資組合多元化的推動。

董事在與第一太平戴維斯審核及討論上述假設及因素時已合理審慎行事，且董事並無知悉任何事宜顯示本節行業數據及關於未來期間之預測披露存在誤導成分。除另有所指外，本節中的市場估計及預測均為第一太平戴維斯關於相關行業在新加坡及全球的未來發展之觀點。

新加坡房地產投資管理服務市場

房地產投資管理涉及策略形成投資／項目獲取、交易評估、投資實體／基金設立及其管理等活動(圖1)。

圖1：房地產投資管理價值鏈

資料來源：第一太平戴維斯報告

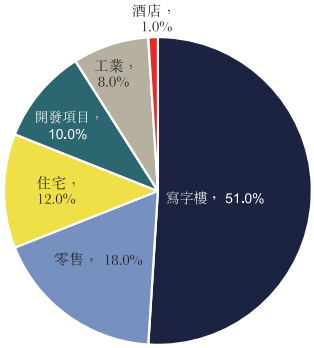
二零一六年，新加坡資產管理機構的管理資產總額估計為2.7萬億新加坡元。另類管理資產(即私募股權／風險投資、對沖基金、房地產投資信託及房地產(亦稱為私募股權房地產))佔新加坡管理資產總額的約17.4%(4,780億新加坡元)(表1)。新加坡房地產投資／資產管理機構關注的房地產產品主要是商用物業，尤其是寫字樓及零售。其次是住宅及開發項目(圖2)。

表1：新加坡管理資產明細(二零一六年)

管理資產類型	估計管理資產(新加坡元)	佔管理資產總額百分比
傳統(例如：股票及債券基金)	2.3萬億	82.6%
另類	4,780億	17.4%
私募股權／風險投資	*1,567億*	*5.7%*
對沖基金	*1,377億*	*5.0%*
房地產投資信託	*938億*	*3.4%*
房地產	***898億***	***3.3%***
新加坡資產管理機構的管理資產總額	2.7萬億	100.0%

資料來源：新加坡金融管理局、第一太平戴維斯報告

圖2：股權基金／投資管理機構的收購(新加坡；自二零零零年起)



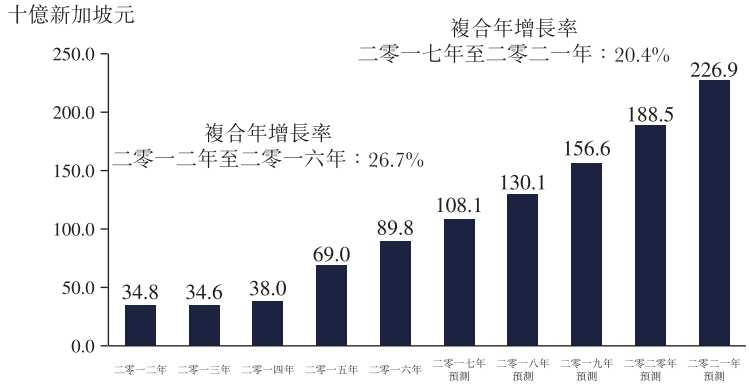
資料來源：RCA、第一太平戴維斯報告

過去，新加坡主要專注於房地產開發項目的投資管理機構非常少，大部分投資管理機構投資已竣工的項目。對於開發項目而言，使用私募股權房地產公司提供的投資管理服務進行股權融資並不罕見。通常而言，開發商保留80.0%至95.0%的項目股權，而基金則佔5.0%至20.0%的股份。其他常見的慣例包括(i)使用特殊目的工具設立基金；(ii)使用封閉式有限責任合夥公司結構；(iii)使用可換股貸款作為資本／融資結構；及(iv)使用儲備資金作為特殊目的工具的營運資金及尋求機會的臨時過橋資金。

房地產投資管理服務的需求

受惠於新加坡作為全球及亞洲金融中心以及發達房地產投資市場的地位，新加坡房地產投資管理服務的需求在過去十年顯著增大。需求部分受惠於二零一二年至二零一六年專注於亞洲的房地產管理資產複合年增長率估計達到30.3%。二零一二年至二零一六年新加坡管理資產總額複合年增長率達到14.0%，而另類行業同期複合年增長率高達20.7%。房地產對此貢獻顯著，該行業的管理資產於二零一二年至二零一六年估計複合年增長率達到26.7%，由二零一二年的348億新加坡元增長至二零一六年的898億新加坡元(圖3)。這反映了投資者對各種投資策略的興趣日益增強，導致投資組合進一步多元化、最近在全球低利率環境下向承擔更多信貸和流動性風險轉變以及新加坡作為首選投資基金目的地的吸引力持續。

圖3：新加坡資產管理機構的房地產管理資產規模總額



資料來源：新加坡金融管理局、第一太平戴維斯報告

按回報率計，房地產於截至二零一六年六月止三個年度產生的淨內部收益率中位數達到14.9%(表2)，是全球領先的另類資產類別之一。同時，專注於亞洲地區於二零一三年開始提取資金的房地產私募基金已實現淨內部收益率中位數17.4%。二零一七年至二零二一年，新加坡管理機構的房地產管理資產預期繼續按複合年增長率每年20.4%增長，此乃受惠於新加坡不斷增長的房地產投資市場、其他亞太地區房地產市場的地區多元化持續及更多傳統房地產企業採用輕資產策略(需要更多的投資管理服務)的趨勢。

表2：封閉式私募房地產及其他資本策略的回報率

截至下列時間止三年的回報率	房地產	私募股權	收購	風險投資	夾層私募股權	不良債權私募股權
二零一六年三月	16.5%	13.7%	15.7%	15.0%	13.7%	6.3%
二零一六年六月	14.9%	14.4%	17.5%	16.7%	12.7%	6.6%

資料來源：第一太平戴維斯報告

新加坡投資管理服務的驅動因素

1. **新加坡房地產投資市場持續增長**—新加坡的房地產投資市場自二零零九年全球金融危機以來發展迅速，二零一零年至二零一六年每年平均投資額達到217億新加坡元。在低利率以及來自主要經濟體(尤其是中國)的強勁資金流的支持

下，投資額從二零零九年的54億新加坡元恢復至二零一零年(263億新加坡元)的健康水平。美國及歐元區的不確定因素接踵而至以及新加坡實施房地產降溫措施及政策(例如，在二零一一年至二零一三年期間對住宅及工業物業徵收賣方印花稅、對住宅物業徵收額外的買方印花稅以及對房地產貸款實施更加嚴格的債務償還框架)，影響了房地產投資的回報率及退出時間。然而，該期間內的年度投資額仍繼續保持穩健，達到平均水平259億新加坡元。

雖然整體／集體住宅及住宅開發項目投資額受到政府主要針對住宅的措施的影響，但商用及工業房地產投資信託強勁的IPO／交易活動提振二零一二年及二零一三年的投資額(表3)。投資額在二零一四年(155億新加坡元)及二零一五年(140億新加坡元)有所放緩，特別是住宅及工業領域。這是由於經濟不確定因素、房地產降溫措施的持續、美國加息預期以及部分領域(例如寫字樓、零售及分契工業)收益率下降及供過於求的擔憂(影響租賃市場)所致。這兩個年度，國內投資者亦前往海外市場尋找投資機會。新加坡的投資市場於二零一六年(186億新加坡元)及二零一七年上半年(117億新加坡元)恢復增長，錄得自二零一三年以來的最高銷售額水平。大型交易(主要為住宅、寫字樓及開發項目)是其中的主要推動因素。除了機構投資者回歸以物色資產優化其投資組合之外，外國開發商(尤其是來自中國及馬來西亞的開發商，因面臨挑戰(例如行業競爭加劇及政治不確定因素)而開始走出其國內市場)增加推動了新加坡投資市場增長。

表3：房地產投資額(新加坡)

行業(十億新加坡元)	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年預測至二零二一年預測
寫字樓	4.6	5.4	5.5	4.5	6.0	估計每年170億新加坡元至250億新加坡元*(附註)*
工業	2.1	3.0	1.6	1.5	0.9	
零售	2.7	2.3	0.8	1.5	2.0	
酒店	0.9	3.0	0.3	0.6	0.0	
住宅	1.5	0.9	0.3	0.5	2.9	
開發項目	11.7	10.2	7.0	5.4	5.8	
總計	23.6	24.7	15.5	14.0	18.6	

附註：由於投資金額主要取決於交易，因此在特定預測年度預測投資金額並不可行。

資料來源：RCA、第一太平戴維斯報告

展望未來，預期二零一七年及二零一八年新加坡的房地產投資額將維持健康水平，達到每年約170億新加坡元至200億新加坡元。在即將到來的中期更為強勁的經濟基本面支持下，二零一九年至二零二一年新加坡的投資額可能達到每年約210億新加坡元至250億新加坡元。預期投資額增長將進一步推動未來五年新加坡投資管理服務的需求增長。

2. **專注於地區及行業多元化**—越來越多全球投資者透過新加坡這一全球投資管理服務提供商門戶實現投資組合的地區多元化。雖然中國及澳洲是亞太地區中傳統的兩大房地產投資市場，但許多投資者將注意力重新轉向新加坡及印尼等規模較小的市場，該等市場二零一六年投資額分別同比增長32.8%及117.0%，高於中國(27.6%)及澳洲(-12.4%)(表4)。於二零一七年上半年，新加坡及印尼房地產投資額達到健康水平，進一步反映該等市場強勁的投資增長潛力。投資者對亞太地區房地產市場的興趣與日俱增，推動了對於新加坡管理機構之投資管理服務的需求。

表4：所選亞太地區市場的房地產投資額

市場	二零一四年 銷售額（十億新加坡元）	二零一四年 同比變動%	二零一五年 銷售額（十億新加坡元）	二零一五年 同比變動%	二零一六年 銷售額（十億新加坡元）	二零一六年 同比變動%	二零一七年上半年 銷售額（十億新加坡元）
中國	493.6	−20.5%	501.8	1.7%	640.4	27.6%	252.1
澳洲	60.6	28.9%	65.3	7.8%	57.2	−12.4%	17.7
香港	28.9	−5.4%	33.0	14.2%	40.4	22.3%	36.1
新加坡	15.5	−37.1%	14.0	−9.6%	18.6	32.6%	11.7
馬來西亞	4.9	−36.5%	5.6	12.6%	2.9	−48.7%	1.5
印尼	0.8	17.8%	0.3	−65.7%	0.6	117.0%	0.6

資料來源：RCA、第一太平戴維斯報告

新加坡政府自二零一七年三月十一日起對出售／購買房地產控股實體的住宅物業徵收額外轉名印花稅，預期此舉會將投資者的注意力引導至另類（非住宅）行業。受到追捧的另類資產行業包括(i)先進的物流設施，如最後一公里配送中心及冷庫；(ii)酒店資產，特別是在馬來西亞及印尼等發展中市場；(iii)學生宿舍，尤其是在澳洲；及(iv)位於新加坡等具備完善數字基礎設施的主要樞紐的數據中心。同時，開發商、私募股權及房地產投資信託預期近期將繼續採取海外多元化的策略以尋求增長。投資者對另類及海外房地產行業的投資通常是透過投資管理服務（通常位於新加坡）進行，在多元化的推動下，預期將推動此類服務的需求增長。

3. **日益重視「降低風險」**—新加坡房地產行業公司採用輕資產策略的做法日益盛行，該策略包括開展房地產投資信託上市及／或創建投資管理平台。房地產公司的目的在於循環利用資金及將資金轉向收益率更高的資產，從而提高回報率，以及在一定程度上為其項目「降低風險」，例如減少財務風險（通過減少股本支出）及個人／公司擔保的潛在責任。

業內公司通常會使用外部投資管理服務或設立內部基金管理部門，此舉隨後推動了投資管理行業的發展。典型的模式是引進外部投資者為開發項目提供資金（通常涉及股權），而開發商則專注於項目交付及管理。租金收入／資本收益隨後在開發商（亦收取管理費）及投資者之間分配。

近年來，新加坡越來越多開發商與其他開發商（通常涉及外國開發商）或私募股權房地產及相關公司成立業務企業／成立財團，此乃由於彼等缺少足夠流動資金或降低發展項目風險的需求加大。合夥不僅減少所需的股本投資，還可以綜合整個價值鏈及產業網絡中的不同關鍵技能及投資者接洽。此外，部分開發商及基金可能基於國家及／或資產規模設有內部限制，並因此或會邀請其他公司共同投資。

在建造活動有所放緩的情況下，亦有更多建築公司涉足新加坡房地產開發。該等公司被視為新的參與者，並通常與私募股權房地產公司就開發項目進行合作。外國開發商（尤其是來自中國及馬來西亞的開發商）在新加坡亦日益活躍，彼等亦在著力減低其項目的風險（表5）。外國開發商通常需要本地專業人士（例如項目諮詢及管理）來加快項目的交付。估計會有更多中小型或新進入市場的開發商需要私募股權融資，特別是提供綜合房地產投資管理服務的公司。

表5：流入新加坡開發項目的跨境資金流

	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年上半年
十億新加坡元	2.8	1.7	2.1	3.5	3.8	3.7
同比變動百分比	–36.7%	–38.6%	20.4%	69.6%	8.0%	—

資料來源：RCA、第一太平戴維斯報告

新加坡房地產投資管理服務的定價分析

關於私募股權房地產投資／基金管理的常見經濟激勵措施包括(i)管理費，通常按有限合夥人在基金年期內所作出資的百分比計算。二零一二年至二零一六年，平均三年投資期的管理費平均值／中值(按出資額計算)為每年約1.5%；及(ii)提成收入，通常為實現預先協定的門檻資本收益率或項目里程碑後可獲得的利潤百分比。提成收入中值通常為20.0%。新加坡的管理費及提成收入與全球標準大致相符，但由於管理機構之間的競爭加劇，部分機構收取的管理費為每年0.8%至1.0%。

新加坡及亞太地區市場房地產投資管理服務的主要發展趨勢／機遇

1. **全球及地區前景向好帶來支持**—對於房地產(作為一種資產類別及資本目標)的整體樂觀情緒預期將為新加坡房地產投資管理服務行業(即新加坡管理機構)的前景帶來支持。儘管資產價格高企及全球市場動盪／不穩等因素令投資管理機構對短期前景保持審慎，彼等已準備好大量閒置資金。

   亞洲的房地產投資市場增長亦將推動新加坡投資管理服務增長。作為反映行業增長的一項數據，亞太地區市場房地產投資額繼二零一四年及二零一五年下降之後開始反彈(表6)。二零一六年，亞太地區市場投資額佔全球投資額接近一半，進一步反映區內的強勁增長潛力。第一太平戴維斯估計，儘管亞太地區市場房地產管理資產增速將較過去五年(二零一二年至二零一六年：複合年增長率30.3%)有所放緩，惟未來五年仍將較快增長，增速可能介乎複合年增長率20.0%至25.0%。

表6：年度房地產投資額(亞太地區市場及新加坡)

十億新加坡元	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年上半年
亞太地區市場	584.0	836.4	734.7	737.7	860.4	343.4
新加坡（佔亞太地區市場百分比）	23.6 (4.0%)	24.7 (3.0%)	15.5 (2.1%)	14.0 (1.9%)	18.6 (2.2%)	11.7 (3.4%)

資料來源：RCA、第一太平戴維斯報告

2. **房地產投資市場持續增長**—儘管亞太地區市場大部分房地產行業的租金收益率承壓，惟新加坡房地產投資可能將繼續保持穩健水平，原因在於私募股權基金及高淨值人士已籌得新的資金或需要向收益率穩定的資產擴展以降低集中風

險。尤其是，新加坡高淨值人士及超高淨值人士應可繼續為房地產的需求帶來支持，且該組投資者通常需要投資管理服務。約41.0%的高淨值人士／超高淨值人士計劃在未來五年增加對於房地產的間接投資，這很可能會推高對於房地產投資管理服務的需求。該數據符合其他行業資料來源，該等資料來源顯示未來十年新加坡高淨值人士預期將維持穩健增長(表7)。

表7：高淨值人士及超高淨值人士人數增長情況(新加坡)

類別	二零零六年	二零一六年	二零二六年預測	複合年增長率(二零零六年至二零一六年)	估計複合年增長率(二零一六年至二零二六年預測)
高淨值人士	137,500	217,300	304,200	4.7%	3.4%
超高淨值人士	1,580	2,500	3,500		

資料來源：Knight Frank Wealth Report 2017、第一太平戴維斯報告

3. **私募股權房地產公司關注開發項目**—對於新加坡，私募股權房地產公司參與開發項目的前景仍然相對理想，因為與已竣工的核心投資相比，彼等更有可能獲得更高的總回報[1]。隨著土地供應不斷減少，政府土地銷售項目的招標自二零一六年第二季度以來競爭激烈，並有越來越多的外國開發商及建築公司參與(表8)。再加上希望補充不斷縮減之土地儲備的開發商，未來土地招標的競爭預期會加劇。隨著新加坡土地價格上漲，部分開發商正在尋求由私募股權房地產發起者／投資管理公司作為有限合作夥伴共同投資開發地盤，來擴大其投標優勢。

表8：來自政府土地銷售計劃的土地供應及價格

	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
土地面積(平方米)	863,000	742,200	705,900	320,100	269,000
允許總建築面積(平方米)	1,985,851	1,618,700	1,422,300	867,100	706,300
平均土地價格(每平方米新加坡元)	12,414	13,126	9,579	16,755	21,716

資料來源：URA、HDB、JTC、第一太平戴維斯報告

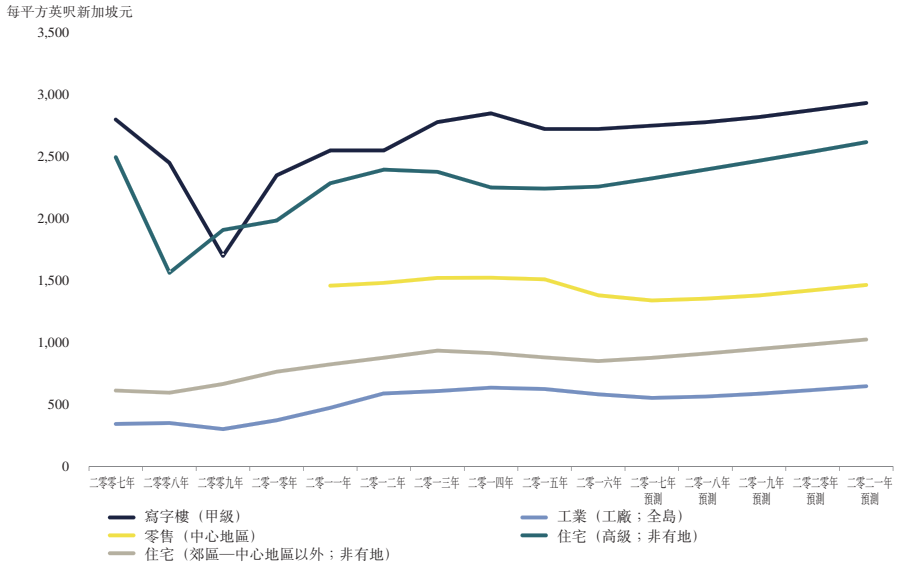
4. **行業機遇**—儘管最近幾個季度新加坡房地產價格下跌，但多個領域出現復甦信號，尤其是住宅。儘管寫字樓是投資者在最近幾個季度的首選，但以下領域亦存在機會：

   (i) ***工業***—雖然小有增長(例如物流及數據中心)，但仍不足以提振總體表現。工業租金在短期內可能會下降，並預期會對二零一七年定價造成影響。鑒於價格自二零一八年起或會逐漸復甦，這可能會為該領域帶來新的投資機會。未來工業價格漲幅將受惠於傳統行業(例如石油天然氣及船舶與海洋)及新行業(例如先進製造及數據驅動科技公司)的預期復甦。期限較長(例如60年及以上)的工業物業價格漲幅可能將更大，原因是政府自二零一二年起於其土地銷售計劃中削減新增工業用地的土地租期，導致期限較長的工業物業越來越有限；及

   (ii) ***住宅***—住宅價格已從二零一三年第三季度的高位下跌了11.6%，但需求正在加強，尤其是在高級物業領域，其中新屋及現有房屋銷售總額較二零一五年增加了48.7%。在二零一七年三月放寬樓市降溫措施後，再加上新加坡的住宅價格與亞太地區其他發達市場相比較具吸引力，在沒有受到外部衝擊的情況下，物業價格可能會在二零一七年下半年開始上升。

[1] 使用新加坡房地產開發商及房地產投資信託的股價作為私募股權房地產基金的表現指標，二零一二年至二零一七年五月房地產開發商的年化平均總回報(股息回報及資本收益)為15.8%，高於新加坡房地產投資信託(10.8%)。在新加坡房地產投資信託中，工業房地產投資信託是表現最出色的類別，在上述期間的年化回報達到12.4%。

圖4：所選房地產行業物業價格(新加坡)



資料來源：URA、JTC、第一太平戴維斯報告

圖4(上文)顯示了新加坡各個房地產市場的物業價格，總體而言該等價格顯示住宅等部分領域出現觸底甚至即將好轉的跡象。展望未來，寫字樓、高級及郊區住宅行業的物業價格預期在未來五年內達到新高，同時工業及零售物業價格預期將回升至其於二零一五年錄得的先前峰值。

澳洲房地產市場的主要發展趨勢／機遇

1. **經濟復興勢頭帶來的提升**—澳洲經濟的增長期已逾25年，並逐漸成為全球資本的投資地之一。澳洲經濟五年GDP平均年化增長率為2.5%，遠高於大多數的發達國家。儘管諸多論述認為澳洲經濟在很大程度上倚賴採礦業(及連續不斷地出口資源)作為增長來源，惟其已成功作出結構性轉變，轉向非資源型產業。此外，採礦業歷來佔整體經濟總量的5%至8%。自二零一六年以來，國內經濟越來越受益於服務業的增長，佔GDP總增長的1.3%，於年內至二零一七年六月達2.0%。近期證據表明，過去五年來，由於礦業投資低迷而導致的整體經濟下滑已經基本過去了，這表明經濟增長復甦回升至長期平均水平。尤其是金融服務、教育及醫療保健行業的增長有可能繼續推動澳洲經濟的整體增長，該等行業是全國中央商務區市場(尤其是悉尼及墨爾本)租用需求的主要推動因素。

2. **大多數房地產行業持續增長**—儘管二零一七年上半年投資銷售放緩，此主要乃由於可供出售資產短缺，而非投資者意欲下降，且投資者意欲仍然強勁，尤其是對優質寫字樓及工業資產的需求仍然強勁(表9)。近年來，外國投資者對澳洲房地產資產的興趣尤其濃厚，此乃得益於該國強勁的相關經濟基礎及穩定性以及高水平的市場透明度。從二零一二年至二零一六年，流入澳洲房地產的跨境資本佔整體房地產投資金額的30%至40%。尤其是，二零一六年的跨境資本為215億澳元，較二零一五年的200億澳元增長7.6%，這亦是過去十年來的最高水平。外國投資者對澳洲房地產的興趣繼續保持強勁，特別是在悉尼及墨爾

本，對布里斯班及珀斯的興趣亦有所復甦。二零一七年上半年，寫字樓及工業行業是外國投資者的主要目標行業(與過去五年類似)，佔同期流入澳洲房地產的跨境資金流的64%(53億澳元)。

表9：年度房地產投資額(澳洲)

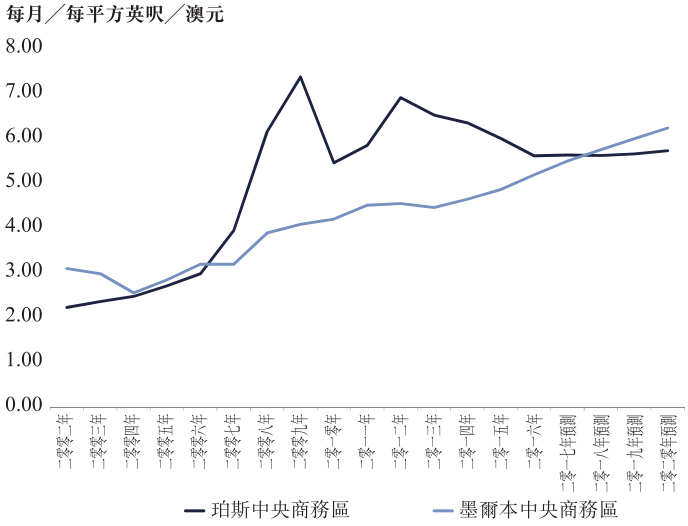
十億澳元	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年上半年
澳洲	27.5	39.0	53.1	63.5	55.7	16.8
寫字樓	10.4	16.5	20.6	17.6	17.7	7.0
工業	3.7	5.1	8.3	8.2	8.9	2.6
住宅	0.2	0.2	0.5	0.3	0.6	0.1
其他(如零售、酒店及開發項目)	13.2	17.2	23.7	37.3	28.5	7.1

資料來源：RCA、第一太平戴維斯報告

(i) ***寫字樓***—以回報率(包括資本及收入要素)(按價值變動加應計收入淨額相對於動用資本的百分比計算)為基準，澳洲商業寫字樓地產行業是全球表現最強勁的市場之一，於年內至二零一七年六月回報率為13.0%，而這十年的平均回報率為12.2%。然而，與澳洲整體經濟相符，各州表現截然不同。儘管新南威爾斯州和維多利亞州經濟體的強勁表現分別支持著悉尼和墨爾本寫字樓市場的增長，惟資源行業的低迷卻削弱了珀斯和布里斯班的市場。自二零一七年一月至六月，珀斯中央商務區寫字樓市場錄得寫字樓淨吸納量逾13,000平方米，而此前三年淨吸納量一直為負，表明該市場已經觸底。儘管珀斯中央商務區的閒置水平仍接近歷史新高，惟周邊的西珀斯邊緣市場出現重新集中的趨勢，導致二零一七年六月閒置率小幅下降至21.1%。商品價格的反彈提振了出口收入並促使礦業投資增加，再加上寫字樓領域沒有新的供應，這些可能有助於珀斯中央商務區寫字樓市場的發展。與此同時，與悉尼相比，墨爾本作為全國最宜居城市的地位及相對低廉的房價，推動了服務業的增長，持續拉動住宅及商業物業的需求。墨爾本寫字樓市場的強勁表現預計將持續，並由強勁的租用需求支撐，吸納量接近全國平均水平的三倍(圖5)。

於二零一七年六月，甲級寫字樓平均收益率為6.34%，較二零一六年六月的6.89%減少了55個基點。全國各地收益率差異巨大，墨爾本和珀斯中央商務區的甲級寫字樓平均收益率分別為5.50%和7.50%。

圖5：毛面寫字樓租金(高級及甲級)

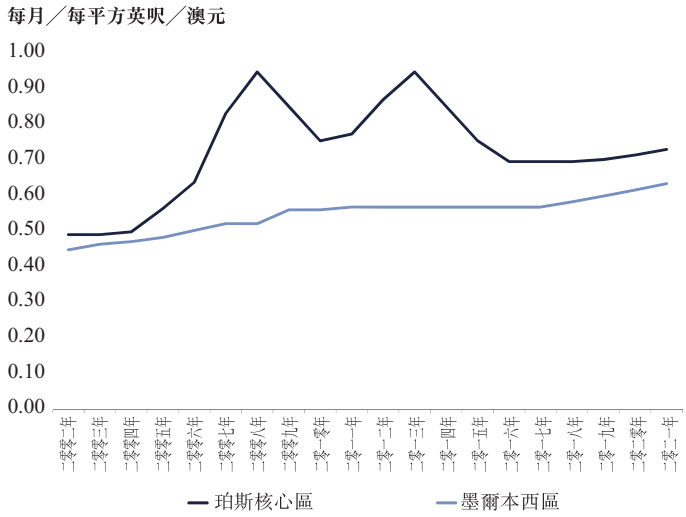


資料來源：第一太平戴維斯報告

(ii) ***工業***—於年內至二零一七年六月，澳洲工業領域的回報率為10.4%，而這十年的平均回報率為8.6%。對優質工業場地的需求高於全國歷史平均水平，特別是對較大型設施的需求。吸納量繼續由第三方物流和貨運領域、批發和零售貿易及電子商務的增長推動。隨著澳洲逐漸從當地商品製造業轉型，製造業企業的場地需求逐漸減少。預計強勁的人口增長將拉動工業資產的未來需求，因為進口貨物量將隨著人口增長而增長。澳洲對進口消費品的需求帶動了所有主要城市物流配送行業的發展。在珀斯，建築行業及礦業的工業用地需求是主要推動力，惟該等行業的表現一般，中期增長可能更為強勁。由於該等供給側的因素，墨爾本工業用地市場的表現受到限制。因此，墨爾本工業領域的增長可能在短期至中期仍將保持低迷(圖6)。

於二零一七年六月，澳洲優質工業物業的平均收益率為6.91%，同比減少26個基點。與寫字樓領域類似，澳洲全國各地市場的收益率差異巨大，澳洲優質工業物業的平均收益率為6.91%，較上一年減少26個基點，當前墨爾本西區的優質工業物業平均收益率為6.25%，而珀斯核心區則為6.88%。

圖6：淨面工業物業租金(甲級)



資料來源：第一太平戴維斯報告

新加坡房地產項目諮詢及管理服務的主要發展趨勢／機遇

房地產開發／項目諮詢及管理服務通常可以帶來更高的回報或創造更大的價值。此行業在新加坡的增速與建築及房地產行業保持一致(表10及11)。在過去五年建築活動強勁增長的情況下，對房地產項目諮詢及管理服務的需要顯著增長。

表10：自一九八一年起批出建造合約(新加坡)

批出建造合約	年度平均 一九八一年至 二零一六年 (百萬新加坡元)	年度平均 二零一二年至 二零一六年 (百萬新加坡元)
建造工程(住宅)	5,923.5	10,637.5
建造工程(商用)	2,064.0	3,125.1
建造工程(工業)	2,807.6	5,581.1
建造工程(機構／其他)	2,318.4	5,121.0
市政施工工程	3,525.8	7,220.7

資料來源：新加坡統計局、第一太平戴維斯報告

表11：現有及未來私人房地產庫存(新加坡)

領域	二零一二年	二零一七年	未來情況(二零二一年估計)	複合年增長率(二零一二年至二零一七年)	複合年增長率(二零一七年至二零二一年)
住宅(套)	288,050	376,692	431,098	5.5%	2.7%
寫字樓(淨可租賃面積，百萬平方米)	6.0	6.5	7.3	1.5%	2.3%
零售(淨可租賃面積，百萬平方米)	4.1	4.5	4.9	2.0%	1.8%
酒店(客房數)	44,037	52,552	59,330	3.6%	2.5%
工廠(淨可租賃面積，百萬平方米)	27.0	31.8	33.7	3.3%	1.1%
倉庫(淨可租賃面積，百萬平方米)	8.1	9.6	10.5	3.3%	1.9%

資料來源：URA、第一太平戴維斯報告

裕廊湖區及巴耶利峇等新加坡非中央商務區地區將出現更多的房地產及基礎設施開發機會。鑒於該等地區屬於未知的市場，被認為存在較大風險，因此預期將會推動對專業項目諮詢的需求。展望未來，隨著房地產開發商以及工程及房地產諮詢公司擴展其內部團隊及採用新科技，新加坡的房地產項目諮詢及管理服務行業的競爭可能會加劇。具有出色往績記錄的綜合型房地產投資／資產管理機構可能保持優勢，尤其是具有高效端對端服務平台的公司。

新加坡物業及租賃管理服務的主要發展趨勢／機遇

物業及租賃管理行業包括用於滿足資產擁有人及終端用戶需要的活動，例如日常運營、物業維護、租賃管理及租賃顧問服務等。新加坡人口增長(到二零三零年690萬人)、房地產庫存的增加(表11)以及對房地產的更密集使用等因素預期將推動物業及租賃管理行業持續增長。在新加坡觀察到的其他趨勢包括更多物業管理公司採用科技來管理成本壓力，以及公司將業務擴展至更專業的領域及更高檔的服務。

競爭格局

投資管理服務

新加坡的投資管理服務擁有多樣的競爭格局。於二零一七年六月末，在新加坡的逾1,200家金融機構中，新加坡金融管理局估計有近700家是投資管理公司，其中416家是持有資本市場服務牌照的基金管理公司，而279家是註冊基金管理公司。同時，在700家投資管理公司之中，估計有41家是私募股權房地產公司，但第一太平戴維斯認為此類公司中有相當比例已經獲得資本市場服務牌照或屬於註冊基金管理公司(表12)。

表12：新加坡基金管理機構的估計市場份額

投資組合區間(按過去十年籌集的資金計算)	公司數目	過去十年籌集的資金總額
5億美元以上	10	413億美元(93.4%)
2.5億美元至5億美元之間	5	18億美元(4.0%)
1億美元至2.5億美元之間(本集團所在區間)	5	9億美元(2.1%)
1億美元以下	6	2億美元(0.5%)
未獲得數據(可能為5億美元以下)	15	—
總計(估計)	41	442億美元

資料來源：第一太平戴維斯報告

私募股權房地產投資管理行業的二零一六年市場規模估計[2]為898億新加坡元(660億美元)。按籌集資金能力計，該行業主要是由十間地區／全球規模最大的私募股權房地產基金管理機構(5億美元以上)主導，該等機構約佔過去十年籌集資金的90.0%。該等機構中的大部分(其中一些是與政府相關的公司，亦稱為國有企業)在國際上與世界頂級的股權投資／基金管理機構(總部通常設在美國)進行競爭。除了與政府相關的公司之外，與本集團這類規模較小的機構相比，該級別的其他投資管理機構通常較少關注直接的房地產開發(表13)。

表13：五大新加坡私募股權房地產基金管理機構[3]

基金管理機構	籌集資金（百萬美元）	管理資產（十億美元）	行業	地區
基金管理機構A	6,705	41.0	工業	中國、日本、美國、巴西
基金管理機構B	2,414	28.2	多元化	日本、中國
基金管理機構C	2,050	33.5（二零一六年六月）	多元化	亞太地區
基金管理機構D	1,928	18.6	多元化	亞太地區
基金管理機構E	1,907	25.7	多元化	亞太地區
本集團	~135	~0.2	住宅及工業	新加坡、馬來西亞及印尼

資料來源：第一太平戴維斯報告

中小型私募股權房地產公司(在過去十年籌集的資金低於5億美元)合共佔約10%的市場份額。此範圍內的競爭格局更為分散，擁有超過30家公司。由於新加坡對於投資管理的金融監管環境相對開放，有利於小型的投資管理初創公司，此範圍幾乎不存在進入壁壘。中小型私募股權房地產公司通常青睞更專業／利基類型的策略，例如精品私募股權房地產基金主要選擇房地產開發基金等更側重機會性的策略。特別是，新加坡專注於房地產開發項目且具有資本市場服務牌照的私募股權房地產公司僅有寥寥幾家。此外，該等公司僅主要專注於前期／早期開發活動，並不提供本集團提供的端到端房地產項目諮詢及物業管理服務。除了擁有基金管理平台的房地產開發商之外，新加坡甚至亞太地區的綜合型房地產投資管理機構相對有限。其中最大的公司是基金管理機構E，而屬於中小型投資管理公司(按管理資產規模計於新加坡的市場份額少於1.0%)的本集團亦是此類別的市場參與者之一。

在新加坡，房地產投資管理公司直接參與土地競標等房地產開發流程的現象並不罕見。儘管目前例子不多，但房地產投資管理機構除提供權益資金外亦更多地直接參與發展項目正逐漸發展成為趨勢。展望未來，預計新加坡將有愈來愈多房地產投資管理機構，尤其是具備端到端綜合性服務的房地產投資管理機構，將會積極以更獨立地方式尋求房地產發展機會。

---

2 其他行業估計將二零一六年領先的新加坡私募股權房地產基金管理機構管理資產總值設為大約1,600億美元，惟該數字可能已包含來自房地產投資信託等其他經營業務分部的管理資產。

3 排名乃依據於二零一一年一月至二零一六年三月的集資總額而定。

物業管理及租賃管理服務

關於公共及私營部門物業的物業管理行業存在較大差異。例如，新加坡公共住房目前由16個市政委員會管理，該等委員會通常委任10人以下的私營部門管理人員進行物業管理。其他公有房地產及設施亦存在類似的情況，例如工業物業、學校及醫院。

另一方面，私人物業的物業管理行業(特別是分契管理)則更為分散。行業參與者包括多家中小型公司以及管理約10,000套及以上物業的幾家大型物業管理公司，按分層地契單位數量計算，前五大公司估計佔30%至35%的市場份額[4](表14)。主要的參與者大部分是全球性房地產諮詢公司以及已經擴展至其他服務的獨立物業管理公司。該行業的其他參與者主要包括房地產運營公司、房地產投資信託、房地產私募基金及其他機構擁有人。其中部分實體設立附屬公司來管理該等物業，但部分實體亦使用第三方公司的設施及租賃管理服務。

表14：按分層地契單位劃分的物業管理行業的估計市場份額[5]

投資組合區間	組成（公司數目）	組成（分契管理物業數目）
大型—10,000套物業及以上	2%	34%
中型—4,000至9,999套物業(本集團投資組合的規模)	6%	34%
小型—1,000至3,999套物業	13%	21%
極小型—1,000套物業以下	78%	10%

資料來源：建設局、第一太平戴維斯報告

小型公司(管理分層單位低於1,000套)擴展業務的難度相對較大。另一方面，業內中型公司的難度則較小，因為該等公司已經積累一些對業務擴張十分重要的往績記錄及規模經濟。展望未來，中型公司可能以更快的速度擴張，因為這些公司足夠靈活，可以利用新的商業模式及科技。

進入壁壘

新加坡新房地產投資管理公司進入行業的主要進入壁壘為缺乏往績記錄、房地產市場知識及專長。此外，新公司往往缺乏足夠投資及物業顧問以及投資者(尤其是高淨值人士)等行業網絡。

二零一六年十一月對50名另類投資顧問進行的在選擇房地產投資／基金管理機構時之重要考慮因素的調查顯示，私募股權房地產管理機構存在進入壁壘。顧問們指出，成功的團隊表現往績記錄是最重要的因素(100%—非常重要)，在盡職調查中這一點至關重要。其次是投資／基金管理機構對於基金策略的經驗(92%)、基金的經濟條款是否有吸引力(77%)、以及該團隊在目標市場是否佔有份額(73%)。

---

[4] 基於建設局關於管理法團分層地契單位截至二零一六年十一月的數據。由於無法獲得許多開發項目的管理機構數據，分契管理物業的市場份額為估計數據。

[5] 不包括無法獲得管理機構資料之開發項目。

創始人

我們的創始人姚先生及沈女士於二零零三年創立SLPI，為一間於新加坡註冊成立的公司，主要從事房地產代理業務，亦為本公司的關連人士。憑藉彼等與房地產代理業務的房地產開發商建立的網絡，於二零零五年六月，創始人聯合創辦ZACD Investments（我們的直接控股股東）。

ZACD起初乃創始人所為其孩子—Zachary及Darius創立的教育基金，而ZACD為其姓名縮寫。多年來，ZACD Investments已發展並拓展至投資管理與項目諮詢及管理服務業務。有關創始人的背景資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層—董事—執行董事」一段。

歷史

於二零一一年一月，ZACD Investments於新加坡創立ZACD International，提供項目諮詢及管理服務。自此，我們在新加坡的業務活動已發展到涵蓋投資管理服務、物業管理及租賃管理服務。

於二零一一年十月，我們的創始人在新加坡成立ZACD Capital，旨在拓展我們的投資管理服務。於二零一二年十一月，ZACD Capital於新加坡金融管理局登記為註冊基金管理公司，可從事若干受限制基金管理服務。於二零一六年九月，ZACD Capital獲得新加坡金融管理局頒發的資本市場服務牌照，可從事新加坡法例第289章證券及期貨法項下的基金管理受規管活動。

為更清晰地劃定本集團實體的職能及優化本集團的架構，投資管理業務已於二零一二年由ZACD Investments變更予ZACD International，而物業管理及租賃管理業務已於二零一六年七月由SLPI變更予本集團旗下的ZACD International。於二零一六年十一月十七日，本公司在新加坡成立ZACD POSH，接管原本由ZACD International開展的物業管理及租賃管理業務。有關我們業務變更的進一步詳情，請參閱本節下文「我們業務的變更」一段。

為向新加坡以外的客戶提供服務，ZACD Financial於二零一五年十月在香港成立並獲發牌自二零一六年十二月起可從事證券及期貨條例項下的第1類（*證券交易*）、第4類（*就證券提供意見*）及第6類（*就機構融資提供意見*）受規管活動。

以下為本集團主要里程碑歷史年表：

年／月	主要發展及成就
二零一一年一月	ZACD International註冊成立並獲得住宅及工業項目的諮詢項目
二零一一年十月	ZACD Capital註冊成立以管理專門型房地產發展基金
二零一二年六月	我們的管理資產達100百萬新加坡元
二零一二年十一月	ZACD Capital於新加坡金融管理局登記為註冊基金管理公司
二零一四年十月	管理首個於馬來西亞的投資項目
二零一五年二月	管理首個於印尼的投資項目
二零一五年十月	ZACD Financial註冊成立，旨在為新加坡以外的客戶提供服務
二零一六年四月	我們的管理資產達200百萬新加坡元
	成立首個私募房地產基金—ARO II Fund
二零一六年九月	ZACD Capital獲發資本市場服務牌照
二零一六年十月	成立新私募房地產基金—BBW6 Fund
二零一六年十一月	本公司(作為上市工具)及ZACD POSH(即物業一站式解決方案平台)註冊成立以提供專業的物業及租賃管理服務
二零一六年十二月	ZACD Financial成為根據證券及期貨條例可在香港從事第1類、第4類及第6類受規管活動的持牌法團
二零一七年五月	發起兩支新私募房地產基金—S1 Fund及S2 Fund

公司發展

以下概述緊接重組開始前本集團旗下公司的公司發展。

ZACD International

ZACD International於二零一一年一月二十八日在新加坡註冊成立為有限公司，並自二零一二年一月起開始營業。於註冊成立時，其主要業務為投資控股。於二零一一年十月二十七日變更為房地產開發及諮詢，後進一步變更為商務及管理諮詢。於最後實際可行日期，ZACD International主要從事投資管理服務以及項目諮詢及管理服務。

於註冊成立時，ZACD International已發行股本為2新加坡元，其中兩股股份已發行及配發予ZACD Investments並入賬列為繳足股款，代價為2新加坡元，以現金結付。於上述配發完成後，ZACD International的全部已發行股本由ZACD Investments全資擁有。

自註冊成立以來，ZACD International有以下股權變動：

(a) 於二零一一年十月二十一日，ZACD Investments將一股ZACD International股份轉讓予沈女士及將一股ZACD International股份轉讓予姚先生，代價各為1新加坡元，以現金結付。於上述轉讓完成後，ZACD International的全部已發行股本由姚先生及沈女士分別擁有50%。

(b) 於二零一二年三月十九日，姚先生及沈女士將彼等各自於ZACD International已發行股本的全部權益轉讓予ZACD Investments，代價各為1新加坡元，以現金結付。於上述轉讓完成後，ZACD International成為ZACD Investments的直接全資附屬公司。

ZACD Capital

ZACD Capital於二零一一年十月二十五日在新加坡註冊成立為有限公司，並自二零一二年十一月起開始營業。ZACD Capital主要從事提供投資管理服務。

於註冊成立時，ZACD Capital已發行股本為2新加坡元，其中一股發行及配發予姚先生及一股發行及配發予沈女士並入賬列為繳足股款，代價各為1新加坡元，以現金結付。於上述配發完成後，ZACD Capital的已發行股本由姚先生及沈女士分別擁有50%。於二零一二年三月十九日，姚先生及沈女士將彼等各自於ZACD Capital已發行股本的全部權益轉讓予ZACD Investments，代價各為50,000新加坡元，以現金結付。於上述轉讓完成後，ZACD Capital成為ZACD Investments的全資附屬公司。

自註冊成立以來，ZACD Capital的已發行股本由2新加坡元增加11次至3,580,000新加坡元。於本招股章程日期前兩年內，ZACD Capital有以下股本變動：

(a) 於二零一五年十一月二十七日，ZACD Capital將其已發行股本由2,200,000新加坡元增加至2,280,000新加坡元，方式為向ZACD Investments配發80,000股股份並入賬列為繳足股款，代價為80,000新加坡元，透過將於配發時ZACD Capital應付ZACD Investments的未償還貸款87,152新加坡元中的80,000新加坡元資本化的方式結付。

(b) 於二零一六年四月十九日，ZACD Capital將其已發行股本由2,280,000新加坡元增加至2,780,000新加坡元，方式為向ZACD Investments配發500,000股股份並入賬列為繳足股款，代價為500,000新加坡元，以現金結付。

(c) 於二零一六年十一月三十日，ZACD Capital將其已發行股本由2,780,000新加坡元增加至3,280,000新加坡元，方式為向ZACD Investments配發500,000股股份並入賬列為繳足股款，代價為500,000新加坡元，透過將於配發時ZACD Capital應付ZACD Investments的未償還貸款507,152新加坡元中的500,000新加坡元資本化的方式結付。

(d) 於二零一七年十月二十六日，ZACD Capital將其已發行股本由3,280,000新加坡元增加至3,580,000新加坡元，方式為向本公司配發300,000股股份並入賬列為繳足股款，代價為300,000新加坡元，以現金結付。

ZACD Group Holdings

ZACD Group Holdings於二零一五年十月七日在香港註冊成立為有限公司，從事提供投資管理服務，但於最後實際可行日期尚未開始營業。於註冊成立時，ZACD Group Holdings向ZACD Investments配發及發行10,000股股份並入賬列為繳足股款，代價為10,000港元。於上述配發完成後，ZACD Group Holdings成為ZACD Investments的直接全資附屬公司。

ZACD Financial

ZACD Financial於二零一五年十月七日在香港註冊成立為有限公司，並已自二零一六年十二月開始營業。ZACD Financial主要從事財務顧問服務，並為可從事證券及期貨條例項下的第1類*(證券交易)*、第4類*(就證券提供意見)*及第6類*(就機構融資提供意見)*受規管活動之持牌法團。

於註冊成立時，ZACD Financial向ZACD Investments配發及發行10,000股股份並入賬列為繳足股款，代價為10,000港元。於上述配發完成後，ZACD Financial成為ZACD Investments的直接全資附屬公司。

於二零一六年十月三十一日，ZACD Financial將其股本由10,000港元增加至8,000,000港元，方式為向ZACD Investments配發7,990,000股股份，代價為7,990,000港元，透過將於配發時ZACD Financial應付ZACD Investments的未償還貸款1,500,000新加坡元中的7,990,000港元資本化的方式結付。

獅展商務諮詢

獅展商務諮詢於二零一六年七月十三日在中國成立為外商獨資企業的有限公司，主要從事商務諮詢服務，但於最後實際可行日期尚未開始營業。獅展商務諮詢的業務範圍為商務信息諮詢(財務資料除外)、企業管理諮詢及市場營運銷售、策劃及諮詢。於成立時，獅展商務諮詢的投資額為人民幣1,428,000元，註冊資本為人民幣1,000,000元，於最後實際可行日期全部註冊資本由ZACD International擁有且由ZACD International繳足其中的人民幣290,900元。其業務經營期間為二零一六年七月十三日至二零四六年七月十二日，法定代表為蕭先生。

我們業務的變更

投資管理服務業務的變更

於往績記錄期間及進行內部重組前，ZACD Investments及ZACD Capital透過可換股貸款及信託架構分別為16個及6個投資項目提供投資管理服務。於ZACD Investments及ZACD Capital從事該等投資項目時，我們的創始人剛建立投資管理業務且運營規模較小。隨著投資管理業務的擴張，為更清晰地劃定本集團實體的職能及優化本集團的架構，有關16個投資項目的投資管理責任自二零一二年一月起由ZACD Investments變更予ZACD International。於二零一六年九月，ZACD Capital取得新加坡金融管理局頒發的資本市場服務牌照，可從事證券及期貨法項下的基金管理受規管活動。由於ZACD Capital的6個投資項目的投資管理並非證券及期貨法項下的受規管活動，有關6個投資項目的投資管理責任亦自二零一六年九月起由ZACD Capital變更予ZACD International。其後ZACD Capital得以專注於基金架構項下的基金管理受規管活動。由於進行上述變更，ZACD Investments及ZACD Capital於該等投資項目項下的投資管理職能之後由ZACD International履行，且該等投資項目的所有相關管理費、成立費及成立股份股息亦讓渡予ZACD International。

物業管理及租賃管理服務業務的變更

我們的創始人建立物業管理及租賃管理業務時，該業務是由SLPI開展。根據SLPI與ZACD International訂立日期為二零一六年七月一日的變更協議，提供物業管理及租賃管理服務的責任由SLPI變更予ZACD International，自二零一六年七月一日起生效。為配合我們的物業管理及租賃管理業務擴張，以及為了更清晰地劃定本集

團旗下公司的職能及優化本集團的架構，於二零一六年十一月十七日成立ZACD POSH，接管原本由ZACD International開展的物業管理及租賃管理業務。根據相關管理法團、ZACD International及ZACD POSH於二零一七年一月一日訂立的變更協議，提供物業管理及租賃管理服務的責任自二零一七年一月一日起由ZACD International變更予ZACD POSH。目前，本集團透過全資附屬公司ZACD POSH提供物業管理及租賃管理服務。

重組

為籌備上市，本集團旗下公司已進行重組，涉及以下步驟：

本公司註冊成立

本公司於二零一六年十一月八日在新加坡註冊成立為公眾股份有限公司。於註冊成立時，一股股份以1新加坡元發行予ZACD Investments並入賬列為繳足股款。於上述發行完成後，本公司的全部已發行股本由ZACD Investments直接持有。

ZACD POSH註冊成立

ZACD POSH於二零一六年十一月十七日在新加坡註冊成立為私人股份有限公司以提供專業的物業及租賃管理服務，並已自此開始營業。於註冊成立時，10,000股股份以10,000新加坡元配發及發行予本公司並入賬列為繳足股款。於上述發行完成後，ZACD POSH成為本公司的全資附屬公司。

ZACD Australia註冊成立

ZACD Australia於二零一六年十一月二十三日在澳大利亞註冊成立為私人股份有限公司，主要從事商務諮詢服務，但於最後實際可行日期尚未開始營業。於註冊成立時，兩股股份已配發及發行予本公司並入賬列為繳足股款。於上述發行完成後，ZACD Australia成為本公司的全資附屬公司。

ZACD Fund註冊成立

ZACD Fund於二零一七年三月十五日在新加坡註冊成立為私人股份有限公司以成立及持有相關基金持股實體的全部名義普通股股本。於註冊成立時，兩股股份已以2新加坡元配發及發行予本公司並入賬列為繳足股款。於上述發行完成後，ZACD Fund成為本公司的全資附屬公司。於最後實際可行日期，我們已發起三支房地產私募股權基金，即BBW6 Fund、S1 Fund及S2 Fund（ZACD Fund持有相關基金持股實體的全部普通股股本）。儘管ZACD Fund持有該等基金

持股實體的全部名義普通股股本，惟該等基金持股實體的財務資料並未綜合列入本集團的財務資料。有關該三支房地產私募股權基金的進一步詳情，請參閱本招股章程「概要—近期發展」及「業務—投資管理服務—(II)基金管理」各段。

ZACD Group Holdings及ZACD International被轉讓予本公司

於二零一七年二月二十八日，ZACD Investments(作為賣方)向本公司(作為買方)轉讓：

(a) ZACD Group Holdings的10,000股股份(相當於其全部已發行股份)，代價為10,000港元(乃根據ZACD Group Holdings於轉讓日期之實繳資本總額釐定)，有關代價由本公司於同日透過向ZACD Investments發行及配發1,841股股份結付並入賬列為繳足股款；及

(b) ZACD International的2股股份(相當於其全部已發行股份)，代價為8,950,000新加坡元(乃根據ZACD International於二零一六年十二月三十一日的未經審核資產淨值釐定)，有關代價由本公司於同日透過向ZACD Investments發行及配發8,950,000股股份結付並入賬列為繳足股款。

ZACD Capital被轉讓予本公司

於二零一六年十二月三十日，本公司就根據重組成為ZACD Capital的主要股東獲得新加坡金融管理局的批准。

於二零一七年二月二十八日，ZACD Investments(作為賣方)向本公司(作為買方)轉讓ZACD Capital的3,280,000股股份(相當於其全部已發行股份)，代價為3,280,000新加坡元(根據ZACD Capital於轉讓日期繳足股款總額計算)，有關代價由本公司於同日透過向ZACD Investments發行及配發3,280,000股股份結付並入賬列為繳足股款。

ZACD Financial被轉讓予本公司

於二零一七年三月七日，本公司獲證監會批准成為ZACD Financial的主要股東。

於二零一七年三月三十一日，ZACD Investments(作為賣方)向本公司(作為買方)轉讓ZACD Financial的8,000,000股股份(相當於其全部已發行股份)，代價為8,000,000港元(乃根據ZACD Financial於轉讓日期的繳足資本總額釐定)，有關

代價協定由本公司透過於二零一七年二月二十八日向ZACD Investments發行及配發1,472,800股股份結付並入賬列為繳足股款。

以股份拆細方式變更股份架構

於二零一七年四月十八日，我們當時的唯一股東ZACD Investments議決本公司股本中13,704,642股股份將拆細為1,000,000,000股本公司股本中的股份。於完成上述股份拆細後，本公司共有1,000,000,000股已發行股份，均由ZACD Investments直接持有且已發行股本及繳足股本金額為13,704,642新加坡元。

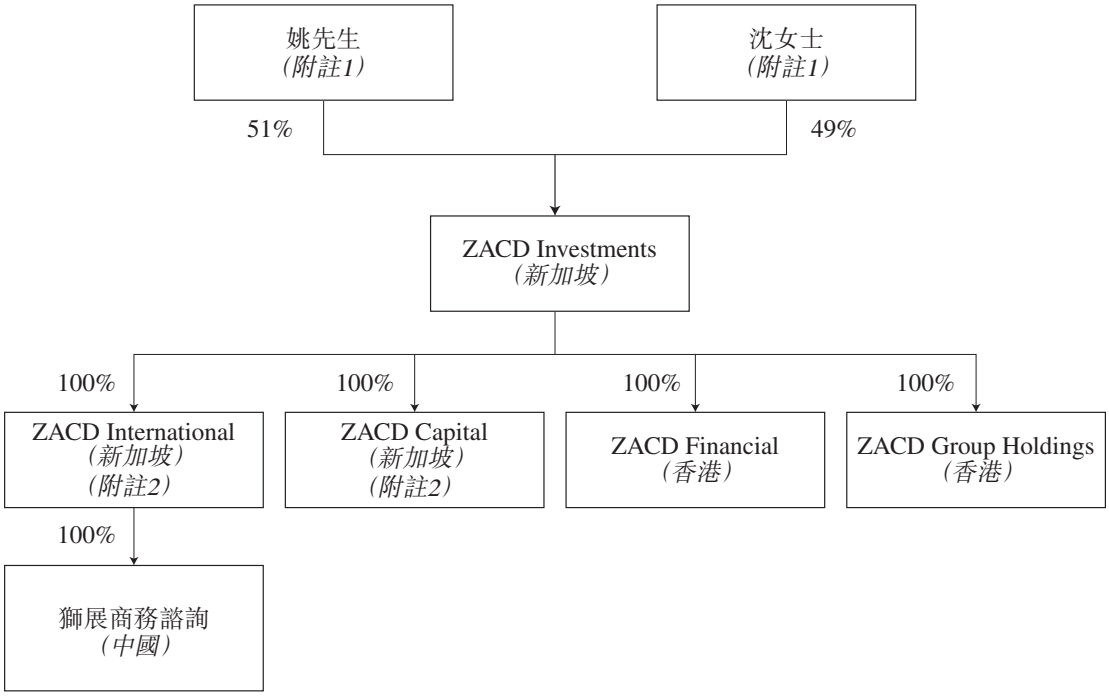
於二零一七年十二月十三日，我們當時的唯一股東ZACD Investments議決本公司股本中1,000,000,000股股份將進一步拆細為1,500,000,000股本公司股本中的股份。於完成該股份拆細後，本公司共有1,500,000,000股已發行股份，均由ZACD Investments直接持有且已發行股本及繳足股本金額為13,704,642新加坡元。

董事認為重組已適當及合法地完成並結清，並確認重組符合所有適用的法律及法規並已獲得所有適用的監管批准。

集團架構

重組前的集團架構

下圖列示緊接重組前本集團的股權及公司架構：



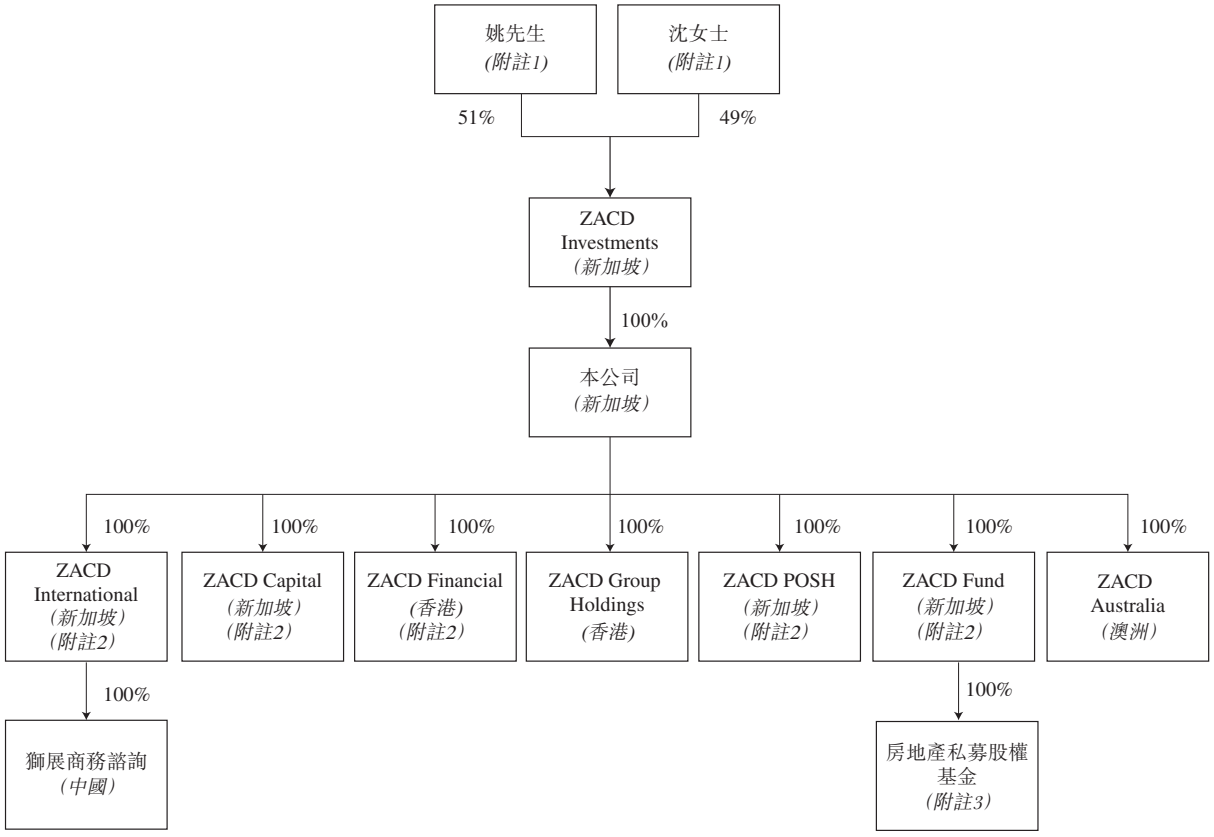
附註：

1. 姚先生及沈女士是配偶關係，為一組控股股東。

2. 於重組前，ZACD International及ZACD Capital為組成本集團之主要營運公司。

重組後的集團架構

下圖列示本集團於緊隨重組完成後但於全球發售完成前的股權及公司架構(但不計因超額配股權及根據購股權計劃將予授出的購股權獲行使而可能配發及發行之任何股份):



附註:

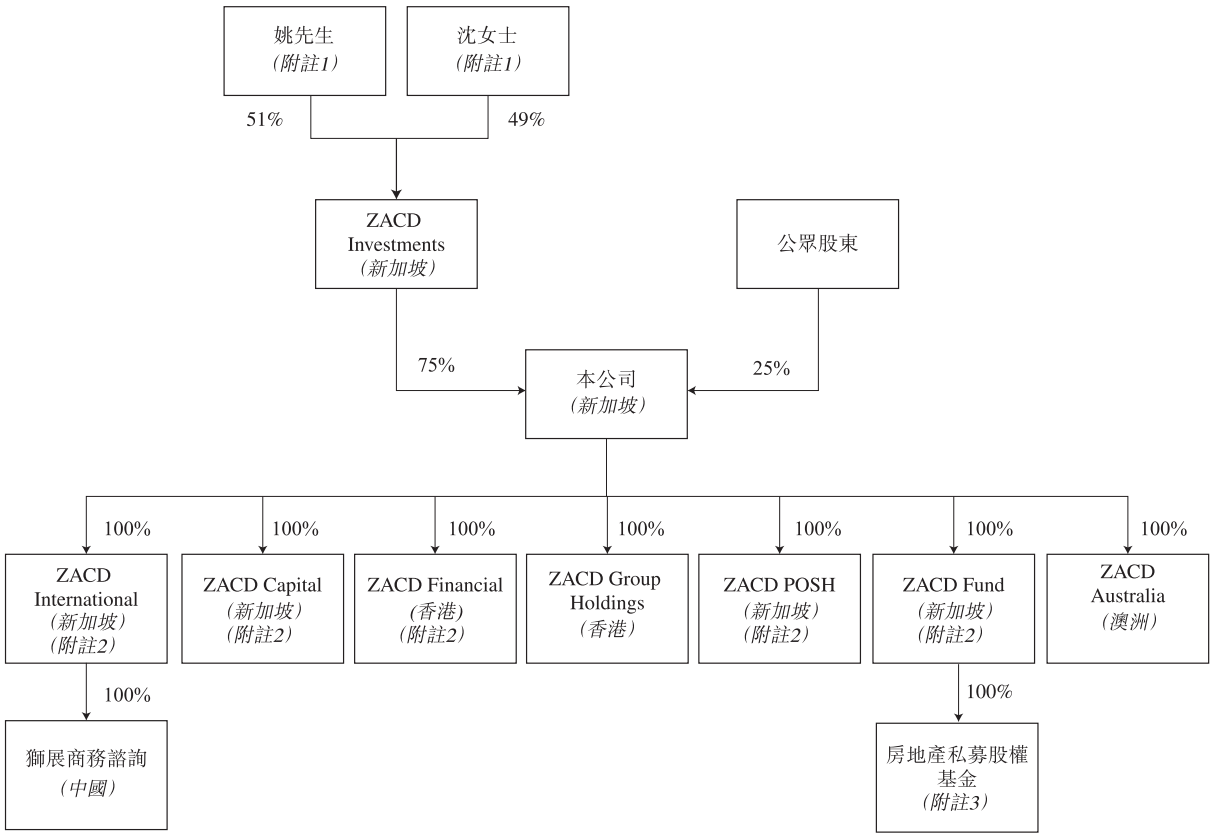
1. 姚先生及沈女士是配偶關係,為一組控股股東。

2. ZACD International、ZACD Capital、ZACD Financial、ZACD POSH及ZACD Fund為本公司之主要營運附屬公司。

3. 於最後實際可行日期,我們發起三支房地產私募股權基金,即BBW6 Fund、S1 Fund及S2 Fund(ZACD Fund持有彼等各自基金持股實體的全部普通股股本)。儘管如上文所指,惟該等房地產私募股權基金的財務資料並未綜合列入本集團的財務資料。有關該三支房地產私募股權基金的進一步詳情,請參閱本招股章程「概要—近期發展」及「業務—投資管理服務—(II)基金管理」各段。

全球發售後的集團架構

下圖列示本集團於緊隨全球發售完成後的股權及公司架構(但不計及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行之任何股份):



附註:

1. 姚先生及沈女士是配偶關係,為一組控股股東。

2. ZACD International、ZACD Capital、ZACD Financial、ZACD POSH及ZACD Fund為本公司之主要營運附屬公司。

3. 於最後實際可行日期,我們發起三支房地產私募股權基金,即BBW6 Fund、S1 Fund及S2 Fund(ZACD Fund持有彼等各自基金持股實體的全部普通股股本)。儘管如上文所指,惟該等房地產私募股權基金的財務資料並未綜合列入本集團的財務資料。有關該三支房地產私募股權基金的進一步詳情,請參閱本招股章程「概要—近期發展」及「業務—投資管理服務—(II)基金管理」各段。

概覽

本集團為資產管理人，總部位於新加坡，在新加坡及亞太地區提供涵蓋房地產價值鏈的綜合解決方案。憑藉我們銳意進取的精神及明確的業務策略，我們因領先於他人識別及把握市場機遇而取得領先於經濟週期的先發優勢，鑄造卓著聲譽。根據第一太平戴維斯報告，新加坡投資市場於二零一六年恢復增長，二零一六年的房地產投資額約為186億新加坡元，而二零一七年上半年的房地產投資額約為117億新加坡元。新加坡房地產投資管理服務的房地產管理資產於二零一二年至二零一六年期間按約26.7%的複合年增長率增長，而新加坡管理人旗下的房地產管理資產預期於二零一七年至二零二一年繼續按每年約20.4%的幅度增長。我們認為我們擁有大量機會能夠自房地產投資及發展需求的預期增長中獲利。於最後實際可行日期，本集團的管理資產總額達240百萬新加坡元以上。本集團現時主要從事以下業務：

(i) **投資管理服務**：我們識別房地產類項目的投資機會並就此向我們的投資者進行營銷，成立投資實體整合彼等於該等房地產項目的投資。於投資項目期間，我們透過管理投資實體並協助客戶變現投資回報的方式為投資者提供投資管理服務。

我們擁有穩定的投資者群體。於最後實際可行日期，本集團的投資者群體擁有200名以上合格投資者及機構投資者。於最後實際可行日期，我們所管理的房地產項目中約37.6%的投資者為已投資一個投資項目以上的回頭投資者。我們亦與若干房地產開發商夥伴建立良好的夥伴關係，進而提升我們物色交易的能力。

本集團持有新加坡金融管理局頒發的資本市場服務牌照，可於新加坡從事基金管理活動。於往績記錄期間，我們管理四支房地產私募股權基金—ARO II Fund、BBW6 Fund、S1 Fund及S2 Fund，分別於二零一六年四月、二零一六年十月、二零一七年五月及二零一七年五月成立。進一步詳情請參閱本節「投資管理服務—基金管理」一段。

(ii) **項目諮詢及管理服務**：憑藉我們的專業知識，我們向新加坡客戶(包括房地產開發商及建築公司)提供項目諮詢及管理服務。該等服務包括就土地投標策略及出價提供意見、就房地產項目的單位組合、設計及佈局提供意見以及就物業發展的市場定位及推售提供意見。我們亦於缺陷責任期內提供交付及物業缺陷管理服務。由於我們與房地產開發商具有良好的關係，我們亦已提升項目諮詢及管理業務分部的物色交易的能力。

(iii) **物業管理及租賃管理服務**：作為資產管理人，我們可提供涵蓋房地產價值鏈的全面綜合配套服務，包括物業管理及租賃管理服務。除投資管理服務以及項目諮詢及管理服務外，我們亦向房地產開發商及管理法團提供物業管理服務，包括物業維護管理服務以及會計及財務服務。

此外，我們提供協助物業業主監督其物業資產的租賃管理服務，包括物業維護管理、租金管理、租賃顧問服務、行政管理及租戶服務管理。

(iv) **財務顧問服務**：為擴大於新加坡以外的亞太地區的業務覆蓋範圍及營銷力度，我們已獲取可從事證券及期貨條例下第1類(*證券交易*)、第4類(*就證券提供意見*)及第6類(*就機構融資提供意見*)受規管活動的牌照，以擴大我們的營銷及分銷網絡以及提升集資能力，同時於香港拓展企業財務顧問業務。我們現正於香港增聘銷售員工(包括目前持有第1類牌照及可能申請該等牌照的人士)。我們的財務顧問業務乃由多名獲證監會審批成為負責人員的合資格人士協助開展。我們近期在香港開展財務顧問業務並就商業交易提供意見。於往績記錄期間，本集團完成一項企業財務顧問交易，從提供企業財務顧問服務(包括協助進行有關SLPI作出的收購事項的交易磋商、交易執行及收尾事項)中錄得約46,000新加坡元的收入。近期，我們已推出ZACD收益信託，其為一支通用型基金，專注於在亞太地區收購高收益率的房地產資產，二零一七年剩餘時間的目標資金規模為30百萬新加坡元。我們亦預期我們的財務顧問部門將繼續向香港辦事處物色的新客戶推廣及分銷投資管理業務分部旗下的新基金產品。我們亦預期為公司提供有關潛在交易的財務顧問服務，如就交易架構及時機提供意見、物色潛在投資者

及對手方、處理與相關利益人士的談判並協調盡職調查。此外，我們正積極尋求擔任財務顧問及與香港保薦機構或銀行合作的機會，以向尋求於香港上市的新加坡或馬來西亞公司提供意見。進一步詳情請參閱本招股章程「業務—財務顧問服務」一節的段落。

於截至二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的收入分別約8.7百萬新加坡元、11.5百萬新加坡元及7.5百萬新加坡元，二零一六年較二零一五年增長約31.9%。於往績記錄期間，提供投資管理服務為我們的主要收入來源。本集團按業務分部劃分的收入明細載列如下：

	截至十二月三十一日止年度				截至六月三十日止六個月	
	二零一五年		二零一六年		二零一七年	
	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%
投資管理服務	7,147	82.0	8,439	73.4	4,737	63.0
項目諮詢及管理服務	1,268	14.6	858	7.5	844	11.2
物業管理及租賃管理服務	296	3.4	2,196	19.1	1,895	25.2
財務顧問服務	—	—	—	—	46	0.6
總計	**8,711**	**100.0**	**11,493**	**100.0**	**7,522**	**100.0**

於最後實際可行日期，我們管理共計21個屬私募股權架構及基金架構的投資架構。於最後實際可行日期，我們持續向新加坡合共10個房地產項目提供項目諮詢及管理服務。於最後實際可行日期，我們持續向24個新加坡及馬來西亞房地產項目提供物業管理服務，並向15名的新加坡業主提供租賃管理服務。

為令我們的客戶把握全球機會，我們著手拓展至亞太地區。主要策略包括透過拓展我們的投資者網絡及提升我們物色交易的能力以進一步擴張我們的投資管理業務。我們認為，人力資源為我們業務分部發展的中堅力量，計劃增強我們於投資管

理、項目諮詢及管理、物業管理及租賃管理以及財務顧問業務分部的員工隊伍力量。進一步詳情請參閱本招股章程「業務—我們的策略」一節。

我們的競爭優勢

於截至二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的收入分別約8.7百萬新加坡元、11.5百萬新加坡元及7.5百萬新加坡元，二零一六年較二零一五年增長約31.9%。我們認為以下所載我們的競爭優勢已促進我們收入的增長及使我們從競爭對手中脫穎而出：

我們為專注於房地產行業的資產管理人，能夠提供涵蓋房地產價值鏈的全面綜合配套服務

我們提供全面配套服務，包括涵蓋房地產項目發展不同階段的房地產價值鏈的服務。我們經常於發展前階段為有意投資房地產項目的投資者物色投資機會並向彼等提供投資管理服務。我們亦於發展階段向房地產開發商及建築公司提供項目諮詢及管理服務以協助土地投標諮詢及研究(如就政府土地出售提供投標策略及出價方面的意見)、設計發展諮詢(如就不同房地產項目的單位組合、設計及佈局提供意見)及營銷項目管理(如物業發展的市場定位及就推售提供意見)。此外，我們於完成後階段向房地產開發商及管理法團提供物業管理服務，亦向業主及住戶提供租賃管理服務。我們於二零一六年九月獲新加坡金融管理局頒發資本市場服務牌照。此外，於獲取可從事證券及期貨條例項下的第1類(*證券交易*)、第4類(*就證券提供意見*)及第6類(*就機構融資提供意見*)受規管活動的牌照後，我們於二零一六年十二月開始在香港提供企業財務顧問服務。我們有能力向新加坡客戶提供基金管理及基金分銷服務，並向香港客戶提供基金分銷及企業財務顧問服務。

透過提供有關全面配套服務，我們有能力向投資者、房地產開發商、業主及住戶提供綜合資產管理服務。由於我們涉足房地產價值鏈的不同業務分部，我們能夠藉助我們的專業知識及市場資訊，透過倚賴我們的客戶經理了解市場動態與客戶需求及偏好，為我們的客戶增加策略價值。我們涉足房地產價值鏈的綜合業務分部亦使我們能夠拓展業務聯繫網絡及使我們能夠提升為客戶及夥伴物色交易的能力，同時根據彼等的需求提供財務顧問服務等額外配套服務。這使我們較其他房地產行業參與者(彼等並無提供該等綜合及全面的服務)具有獨特的競爭優勢。

整合及利用我們提供的全面配套服務的經驗、市場知識及資源的能力

我們能夠於業務分部間創造強大協同效應，原因為各業務分部動用的管理及研究資源相似，及我們能於同一項目的各個不同發展階段交叉銷售配套服務。成功參與投資項目的投資者亦或會有意透過我們的投資管理部門投資於其他房地產私募股權基金。我們亦有機會為同一發展項目提供發展及完成階段的項目諮詢及管理服務及完成後階段的物業管理及租賃管理服務。透過向房地產開發商提供項目諮詢及管理服務，我們能夠提早接觸發展中的房地產項目，亦可使我們能夠加深及拓展與房地產開發商夥伴的業務關係，有利於日後繼續成功建立夥伴關係。於往績記錄期間，我們的投資實體投資25個投資項目，其中17個或約68.0%的項目均與回頭房地產開發商夥伴合作。於往績記錄期間，在我們的投資管理、項目管理及諮詢以及物業管理及租賃管理業務中，我們提供一種類型以上服務的房地產項目超過10個。

我們亦透過於業務分部間共享市場資訊及知識而產生協同效益。例如，我們的投資管理業務令我們及時知悉投資者的當前投資氣氛。透過向房地產開發商提供項目諮詢及管理服務，我們能及早獲取處於開發中的房地產項目並知曉宏觀市場的預期。我們涉足物業管理及租賃管理業務又能促進從終端用戶的角度收集市場資訊及資料。這使我們能夠更好地評估房地產整體市場動態、改善我們的交易物色能力並定位我們的服務範圍以更好滿足客戶需求。我們認為我們可從作為一名提供涵蓋房地產價值鏈的綜合服務之資產管理人的業務模式產生的協同效應中獲益。

長久穩定的投資者群體

自我們開展投資管理服務以來，我們已逐漸與穩定的投資者群體建立長久的業務關係。於最後實際可行日期，我們的投資者群體擁有200名以上合格投資者及機構投資者，彼等透過我們投資於一個或多個我們所管理的房地產項目。於最後實際可行日期，約37.6%的投資者為已投資一個以上投資項目的回頭投資者。

我們長久穩定的投資者群體使我們能夠高效地營銷任何出現的投資機會，並可及時獲取投資者的投資反饋。我們的客戶經理與我們的客戶保持緊密聯繫，經常告知客戶有關彼等投資之最新狀態，並及時知會彼等任何新的投資機會。我們認為，維持穩定的投資者群體令我們具備競爭優勢，原因為我們能夠在投資週期、投資金額及投資項目類型方面迅速高效地符合投資者偏好。

出色的投資管理往績記錄

我們擁有出色的投資管理往績記錄，時至今日，我們一直為投資者達致滿意的投資回報。於往績記錄期間，我們的九間投資特殊目的實體的相關房地產項目的投資所得款項已獲變現。本集團達致平均約107.3%的追蹤投資回報率(除稅費後)。根據第一太平戴維斯報告，於二零一二年至二零一七年五月期間，該平均追蹤投資回報率遠高於85.8%的新加坡上市房地產開發商股票收益率(股息回報及資本收益)。

我們認為我們出色的投資管理往績記錄為我們的優勢之一，使我們能夠吸引更多投資者對投資項目進行投資、維持我們穩定的投資者群體並達致向投資者及客戶交叉銷售涵蓋房地產價值鏈的全面配套服務的協同效應。

與主要房地產開發商夥伴的良好關係

透過我們的投資管理服務，我們將投資者的投資資金投資房地產開發商夥伴處於發展前階段的房地產項目，並有效地令房地產開發商夥伴分散其項目投資風險。得益於我們涵蓋房地產價值鏈的綜合平台，我們可透過於發展階段提供項目諮詢及管理服務以及於房地產項目臨時佔用許可證日期後的缺陷責任期內提供缺陷管理維持我們與房地產開發商夥伴的合作關係。

透過向房地產開發商夥伴提供全面配套服務，我們能夠加深及拓展與彼等的業務關係，有利於日後繼續成功建立夥伴關係，繼而提升我們為投資者物色交易的能力。我們與主要房地產開發商夥伴(包括Wee Hur及青建)具有良好關係。於往績記錄期間，我們與Wee Hur及青建就共計14個房地產項目(佔我們房地產項目總數約56.0%)進行合作。於該14個房地產項目中，我們與Wee Hur就

三個及兩個房地產項目分別在投資管理以及項目諮詢及管理業務分部進行合作，而我們與青建就11個及三個房地產項目分別在投資管理以及項目諮詢及管理業務分部進行合作。進一步詳情請參閱本節「我們與主要房地產開發商夥伴的關係」一段。我們認為我們能夠藉助與夥伴的密切業務關係以識別及進一步發展新的業務機會。

具備專業知識及出色往績記錄的資深管理團隊

我們擁有具備出色往績記錄、執行能力及豐富房地產行業知識的資深管理團隊。尤其是，執行董事多年來一直對我們的發展發揮重要作用。

我們的聯合創始人姚先生(執行董事兼行政總裁)及沈女士(執行董事及董事會主席)分別擁有逾10年的房地產行業經驗，並擁有新加坡及國際房地產物業投資方面的經驗。蕭先生(執行董事及本集團首席財務官)於公司財務、併購、會計及審計方面擁有逾10年的經驗。此外，我們於投資管理、項目諮詢及管理以及物業管理及租賃管理團隊的高級管理人員擁有豐富的行業經驗及市場知識。我們的負責人員及基金經理亦擁有必要的牌照及證書並擁有相關專業及技術知識。

我們管理團隊的投入及執行能力有助於我們的業務運營及未來發展計劃。我們認為我們管理層及僱員整體的專業知識及行業知識與經驗已成為並將繼續為寶貴資產。

我們的策略

我們旨在成為亞太地區提供涵蓋房地產價值鏈的綜合解決方案的領先資產管理人。我們計劃設立過橋儲備基金，並進一步擴張我們的投資管理、物業管理、財務顧問以及項目諮詢及管理服務業務分部。

設立過橋儲備基金以提升物色投資的能力

根據第一太平戴維斯報告，二零一七年上半年，流入新加坡房地產發展項目的跨境資金達37億新加坡元，二零一六年則為38億新加坡元。此外，隨著新加坡土地價格上漲，部分房地產開發商正在尋求透過與投資管理公司共同投資房地產投資項目，來擴大其投標優勢。另外，儘管數量仍然有限，惟房地產投資管理公司更加直接參與發展項目而非僅提供資金的趨勢日漸顯現。因此，董事認為，新加坡發展項目的投資需求將會增加，而我們將把握該利基市場的市場機會。

於往績記錄期間，房地產開發商夥伴通常就任何潛在聯合投資房地產項目與我們接洽，而我們在獲得投資者的足夠投資承諾後方會確認承購投資份額。由於我們需於特定時間段內確認承購投資份額且本集團缺乏足夠即時資金確認承購投資份額，這影響了我們與房地產開發商夥伴磋商時的議價能力，且有時導致我們失去對投資者具吸引力的投資機會。在若干情況下，我們亦可能根據我們的市場資訊物色潛在投資機會，並積極接洽我們青睞的房地產開發商夥伴以尋求與彼等聯合投資房地產項目的可能性。然而，我們未必有足夠資金與我們青睞的房地產開發商夥伴聯合投資。因此，董事認為，本集團有必要設立過橋儲備基金以提升我們物色交易的能力。

為進一步發展我們的投資管理業務，我們計劃設立過橋儲備基金，其將用於參與地塊及／或房地產資產投標或銷售，包括但不限於就有關交易支付保證金。於我們取得潛在新地塊、房地產項目或房地產資產後，我們將自行設立一間投資實體及／或積極聯繫我們青睞的房地產開發商夥伴，邀請彼等聯合投資新的潛在房地產項目。我們其後將向投資者募集資金以投資我們管理的投資實體。我們用於參與有關投標或銷售的過橋儲備基金內的有關資金預期將由向投資者募集的資金補充。透過此舉，我們將能夠更加積極地為投資者獲取具吸引力的投資機會，而非僅投資於我們的房地產開發商夥伴已經贏得土地競標或在銷售過程中取得的房地產項目。於識別出作為目標的地塊及房地產資產時，我們考慮(其中包括)地段、估計投標價以及地塊或房地產資產的指示價值及淨收益率。

為利用我們豐富的經驗，我們旨在繼續專注於新加坡房地產投資市場。我們在新加坡的投資目標將為收購將被開發成為主要用於銷售的房地產開發區的開發場地，而少部分已開發房地產將被保留以為投資者創造租金收入(倘適合)，包括住宅、商用及工業空置土地或可進行再開發的現有物業。下表載列於最後實際可行日

期我們已經看中且本集團或會於上市後應用過橋儲備基金的潛在的新加坡房地產項目詳情：

新加坡開發簡介	暫定投資計劃及所需資金	於最後實際可行日期的狀態	投資完成日期及指示淨收益率
位於新加坡東北地區的一幅空置地塊，預期將於二零一八年第一季度由新加坡的公共房屋管理局HDB進行公開投標。 該地塊總面積超過25,000平方米，劃作住宅用途。	我們擬與幾名已表示有興趣與我們共同投標該土地的合適潛在夥伴合夥。我們的建議份額將為少數份額，約30.0%。 基於目前的市場資料，我們目前預期估計地價約為300.0百萬新加坡元至400.0百萬新加坡元。 HDB通常要求提供初始投標報價5.0%的保證金。根據我們的建議份額，所需的保證金估計約為4.5百萬新加坡元至6.0百萬新加坡元。	我們已就潛在投資進行實地考察、財務分析及可行性研究。我們正在與潛在房地產開發商夥伴磋商並申請投資委員會對該潛在投資的批准。預期我們的投資委員會將於二零一八年第一季度批准該潛在投資。 於最後實際可行日期，我們並無就潛在投資訂立任何具約束力或無約束力的協議，原因為HDB將於二零一八年第一季度方會啟動該地塊的公開招標。	根據HDB網站，預期潛在投資將於二零一八年第一季度啟動招標。 倘若我們從全球發售的所得款項取得足夠資金及覓得具備強勁往績記錄的合適及可靠夥伴，我們將繼續推進該潛在投資。 根據我們的初步財務分析，指示回報率將為50.0%以上。

除上述新加坡潛在投資項目外，我們已物色及(倘合適及可取得)或會考慮投標位於新加坡的三幅潛在政府賣地計劃的場地，包括劃作住宅用途的地塊，允許建築面積介乎約14,000平方米至60,000平方米。根據我們的內部財務分析及HDB提供的公開資料，該等投資的保證金將介乎約2.0百萬新加坡元至7.0百萬新加坡元及擁有類似指示回報率。該等潛在投資的估計投標啟動日期將大約為二零一八年第一季度。

此外，作為我們亞太地區擴張策略的一部分，繼ARO II Fund完成收購兩項房地產資產(包括位於澳洲的資產)後，我們正在探索澳洲的多個潛在房地產目標。我們在澳洲的投資目標將為投資於房地產資產，專注於向投資者帶來定期及穩定分派以及長期資本增值的創收物業，包括商業、工業及酒店開發區。此舉將令本集團擁有不同風險程度的基金產品面向投資者，進而多元化本集團的產品組合，從而迎合不同投資者的偏好。下表載列於最後實際可行日期我們已經看中且本集團或會於上市後就其應用我們的過橋儲備基金的潛在的澳洲房地產項目詳情：

澳洲開發簡介	暫定投資計劃及所需資金	於最後實際可行日期的狀態	投資完成日期及指示收益率
位於澳洲墨爾本中央商務區的優質多層辦公室總部，淨可租賃面積超過30,000平方米。 於最後實際可行日期，辦公室樓宇由單一業主擁有並佔用部分，其餘向多名租戶出租。	該辦公室樓宇乃透過公開項目意向書進行出售。我們擬評估潛在投資者的興趣，並在我們取得該投資的份額後設立投資實體投資該房地產資產。 基於賣方提供的資料，我們目前計劃購買的資產約為45百萬澳元至55百萬澳元。 倘我們成功中標，賣方於簽訂具有法律約束力的合同前要求提供10.0%的保證金。投資該房地產資產所需投標保證金金額約為4.6百萬新加坡元至5.7百萬新加坡元。	我們已就潛在投資進行實地考察及可行性研究，並開展必要程序，包括取得投資委員會的批准。 於最後實際可行日期，我們已向賣方發出一份無法律約束力的項目意向書並待其回復。	目前預期，倘若我們繼續推進該潛在投資，潛在投資將於二零一八年第一季度完成。 根據賣方提供的資料及我們的內部財務分析，該潛在投資的指示年淨收益率將為約5.0%至7.0%。

除上述澳洲潛在投資項目外，我們已物色及(倘合適及可取得)或會考慮投標位於主要城市的三項潛在房地產資產，包括商業及／或工業物業，淨可租賃面積介乎約6,000平方米至64,500平方米。根據潛在要約人提供的資料，該等投資的保證金將介乎約3.1百萬新加坡元至4.1百萬新加坡元及指示年淨收益率將介乎約7.0%至

12.0%。就該等潛在投資發出無法律約束力的項目意向書的估計截止日期將約為二零一八年第一季度。

本集團亦將進行資產增值(如優化租戶類型及租用率)及財務優化(如運用融資進一步提升收益及整體回報)。本集團亦預期該等投資於未來撤出投資時將出現資產增值，將投資回報提升至更具吸引力的水平。

由於本集團僅透過管理投資特殊目的實體向投資者提供投資管理服務，故上述目標不擬作為本集團自身之投資。該等項目將為本集團的投資管理業務創設更多類型的產品，為投資者提供具有不同風險程度的基金產品，進而多元化本集團的產品組合，迎合不同投資者的偏好。於本集團訂立目標後，我們將設立投資實體，其後向投資者募集資金以對我們管理的投資實體進行投資。本集團其後將就向上述投資實體提供服務而收取管理費、績效費及／或成立費，且將不會從上述投資收取收益作為其自身的投資。

此外，過橋儲備基金未來可於房地產開發商夥伴與我們接洽聯合投資新的潛在房地產項目時，在設立投資實體及／或取得投資者的投資資金之前承諾承購潛在房地產項目投資份額。一旦設立投資實體及自我們的投資者籌得足夠的資金後，我們設立的投資實體將動用來自投資者的投資款項直接投資於房地產項目，而我們用於承諾承購投資份額的過橋儲備基金的任何資金預期將由自我們的投資者籌集的資金補充。透過此舉，董事認為，我們將能夠(i)磋商及取得潛在房地產項目更大的投資份額，因為我們將能夠在較早階段承諾若干初始投資份額及(ii)透過使用過橋儲備基金保留房地產項目的分配投資份額以延長我們的融資時間。

我們擬動用約46.4百萬港元或8.0百萬新加坡元(或全球發售的全部估計所得款項淨額之約41.2%)用於設立過橋儲備基金。董事認為，視乎房地產項目的規模，過橋儲備基金的該等款項將令我們參與地塊及房地產資產的上述投標或銷售。於最後實際可行日期，除本節所披露者外，我們並未就收購或投資地塊或房地產資產作出任何投標申請書或發出或接收任何要約或意向函件或訂立任何合約。

進一步擴張我們的投資管理業務

我們計劃透過拓展我們的投資者網絡進一步擴張我們的投資管理業務並提升我們物色交易的能力。我們將繼續於新加坡物色房地產投資機會，亦將於除新加坡以外的亞太地區尋求房地產投資機會。

我們擬聘用更多具備現有投資者網絡且經驗豐富的客戶經理，並透過增加我們的分銷及營銷活動拓展我們的基金分銷渠道。我們亦將聘用更多專業人士、分析師及顧問，以提升我們的研究及諮詢能力，同時聘用更多後勤員工協助新加坡的整體投資管理業務。此外，我們計劃於新加坡增租辦公用地以容納擴展中的團隊。

根據第一太平戴維斯報告，二零一六年，亞太地區房地產投資金額增長佔全球投資金額的接近一半，反映該地區增長潛力巨大。因此，我們亦開拓亞太區內新加坡以外地區的房地產投資機會，尤以馬來西亞、印尼及澳洲為要，我們於該等地區已有投資資產。第一太平戴維斯報告亦稱亞太市場的另類(非住宅類)行業有集中趨勢，投資者對另類及海外房地產行業的投資通常是透過投資經理(通常位於新加坡)進行，在多元化的推動下，預期將推動此類服務的需求增長。除專注於住宅及工業行業外，我們亦將考慮商業及酒店行業的不同資產類別，尤其是辦公室及酒店式公寓。

我們擬動用約17.9百萬港元或3.1百萬新加坡元(或全球發售的全部估計所得款項淨額之約15.8%)用於擴張我們的投資管理業務。有關實施上述策略的進一步詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

擴張我們的物業管理業務

根據第一太平戴維斯報告，受人口增長、房地產庫存增加及新加坡房地產的集約利用等因素的支持，新加坡的物業管理及租賃管理行業預期將迎來持續增長。結合本集團的該業務分部快速發展，於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度分別錄得收入約0.3百萬新加坡元及2.2百萬新加坡元，我們認為，我們能夠透過增加我們所管理物業單位的數目把握新加坡物業管理行業的預期增長趨勢。董事亦認為，我們的物業管理業務(通常受房地產市場變動的影響較少)的進一步發展將有助於本集團保持我們各個業務分部的均衡發展。我們所訂立的物業管理協議通常為期

一年或以上，倘我們為管理法團提供服務，則對我們的委任通常每年於業主全員週年大會上續簽。董事相信，該業務分部的擴張可提升本集團收入的預見性，為本集團提供一個穩定及定期的收入來源。

我們擬擴張我們的物業管理業務，方式為設立一個專門的客戶服務中心以處理我們所管理物業的維護問題相關的客戶要求，並聘用更多服務人員協助提供該項服務。我們擬於二零一八年上半年之前再僱用兩名客戶服務人員為客服中心處理客戶查詢。我們於聘用員工時將考慮彼等於物業管理市場的經驗及往績記錄，亦考慮彼等的在處理客戶需求及要求時的專業水準、能力及效率。

我們亦將於適當時候考慮有關其他物業管理公司的潛在併購機會，並將考慮目標的往績記錄、市場聲譽及其管理層經驗等因素。我們尤為考慮具三年以上的往績記錄、營業額達4百萬新加坡元以上的目標。於最後實際可行日期，我們並無識別到任何收購目標。此外，我們計劃透過投資移動應用系統(可令我們更為高效地交付服務)以升級現有基礎設施。

我們擬動用約17.4百萬港元或3.0百萬新加坡元(或全球發售的全部估計所得款項淨額之約15.4%)用於擴張物業管理業務。有關實施上述策略的進一步詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

擴張我們的財務顧問業務

我們計劃透過擴大我們於新加坡以外亞太地區的業務範圍及增加營銷活動，擴張我們的財務顧問業務。我們擬增加香港的員工隊伍力量並向投資者推廣我們作為提供涵蓋房地產價值鏈的綜合服務的資產管理人的品牌。

我們近期獲發可從事證券及期貨條例項下第1類(*證券交易*)、第4類(*就證券提供意見*)及第6類(*就機構融資提供意見*)受規管活動的牌照，我們獲准於香港提供財務顧問服務(包括投資產品的營銷及分銷以及提供企業財務顧問服務)。有關證監會牌照的進一步詳情，請參閱本節「業務—牌照、許可證及證書」一段。

尤其是，我們擬透過聘用更多具備現有客戶網絡且經驗豐富的客戶經理以擴大我們的團隊，促進我們的產品在香港的營銷及分銷。我們擬倚賴擴大我們的客戶經理團隊，向香港新客戶營銷於新加坡發起的現有及未來房地產投資，從而進入該等客戶經理的現有客戶業務網絡並形成新的客戶互動。我們現正透過買賣更廣範圍的證券(包括但不限於股票、單位信託、債務證券及結構性產品)增加第1類受規管活

動，並對該等證券進行配售及包銷。此外，我們擬拓寬活動種類範圍，如擔任包銷商及／或配售代理以及就企業透過發行股本證券、債務證券、可換股債券或結構性融資產品進行集資而提供意見及協助。

我們亦計劃為我們的現有及新的投資者及客戶提供企業財務顧問服務，同時透過招聘更多就有穩固客戶群及網絡的高級專業人士以擴充我們的企業財務團隊，進而物色及引導交易。此外，我們計劃擴大我們現時於香港的辦公物業，增租辦公區域以容納擴充的員工。

我們擬再僱用15名人員來擴大我們的財務顧問業務，包括(i)七名客戶經理和基金專業人士，以支持我們擴大的第1類受規管活動業務，(ii)四名企業財務顧問專業人士，包括兩名負責物色潛在交易並領導執行團隊的人員，及(iii)四名營運人員，包括一名合規負責人、一名資訊科技人員、一名總行政人員及一名財務人員。有關我們的招聘計劃之詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節，以獲取更多詳情。

下表列示於所示期間內聯交所上市公司的增加數量：

	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年第三季度	複合年增長率（二零一二年至二零一七年第三季度）
主板	1,368	1,451	1,548	1,644	1,713	1,765	5.2%
創業板	179	192	204	222	260	304	11.2%

資料來源：證監會網站—市場及行業統計數據—香港市場—上市公司數目按股票種類劃分

隨著香港上市公司的數目日益增加，主板及創業板上市公司透過香港直接及間接募集的股權資金由二零一二年的3,054億港元快速增至二零一六年的4,901億港元，複合年增長率為12.6%。董事認為，上市公司數目的大幅增加及活躍的股權資金募集活動將為我們提供大量機會拓展我們在香港的財務顧問業務。

我們擬動用約18.0百萬港元或3.1百萬新加坡元（或全球發售的全部估計所得款項淨額之約16.0%）用於增強我們的營銷力度及投資者網絡。有關實施上述策略的進一步詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

擴張我們的項目諮詢及管理業務

我們擬透過擴充我們的團隊(如聘用更多房地產開發商客戶經理以物色及引導執行項目，同時增聘具有建築學及結構學背景的樓宇及建築專業人士，為有關設計、投標顧問、單位組合的市場調研及佈局的項目提供意見)以擴張我們的項目諮詢及管理業務。

我們擬於上市後運用已擴大的項目諮詢及管理團隊應對預期的業務擴張。由於全球發售的所得款項淨額的擬定用途為設立過橋儲備基金以提升物色投資的能力，我們計劃於二零一八年更為積極參與地塊及／或房地產資產的投標或銷售。我們將就此利用並提升我們的專業能力以協助評估新項目。於我們動用過橋儲備基金為投資者購得土地作為開發場地後，亦須動用項目及諮詢管理專業能力協助設立發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司。

此外，我們已推出ZACD收益信託，其為一支通用型基金，二零一七年餘下時間的目標資金規模為最多30百萬新加坡元，而二零一八年的目標資金規模為最多100百萬新加坡元，專注於在亞太地區收購高收益率的房地產資產並可就該等資產進行資產增值(如樓宇翻新及裝修以及新結構拓展)，旨在提升整體投資回報。ZACD收益信託可包括物業，我們預期運用我們的項目及諮詢專業能力開展該等資產增值工作。

除我們自身的項目外，我們擬更積極加入與當地及國外開發商的新夥伴合作關係，並參與新加坡政府的投標項目以取得諮詢或服務合約。我們認為，人力資源乃業務分部(包括項目諮詢及管理業務分部)發展的中堅力量，並計劃增聘管理層員工以物色及從事更多項目。

我們擬動用約4.7百萬港元或0.8百萬新加坡元(或全球發售的全部估計所得款項淨額之約4.2%)用於擴張項目諮詢及管理業務。有關實施上述策略的進一步詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

投資管理服務

於往績記錄期間，我們為房地產項目(主要位於新加坡)提供投資管理服務。我們亦為兩個馬來西亞房地產項目及一個印尼房地產項目提供投資管理服務。

我們透過可換股貸款架構、信託架構及基金架構管理投資。於識別住宅、商業或工業房地產項目的投資機會後，我們向投資者營銷投資機會並安排設立及註冊成立投資實體(即投資特殊目的實體及基金架構)以供投資者對相關投資項目進行投資。於最後實際可行日期，我們管理20個投資項目的17間投資特殊目的實體及四個基金架構。

我們的投資管理服務透過以下方式進行：

(i) 特殊目的實體投資管理(私募股權架構)

— 可換股貸款架構

— 信託架構

(ii) 基金管理

下表載列本集團於往績記錄期間按投資架構分類提供投資管理服務而獲取的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至六月三十日止六個月	
	二零一五年		二零一六年		二零一七年	
	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%
特殊目的實體投資管理(私募股權架構)						
可換股貸款	7,081	99.1	8,197	97.1	4,018	84.8
信託	66	0.9	66	0.8	—	—
小計	7,147	100.0	8,263	97.9	4,018	84.8
基金管理	—	—	176	2.1	719	15.2
總計	7,147	100.0	8,439	100.0	4,737	100.0

(I) 特殊目的實體投資管理(私募股權架構)

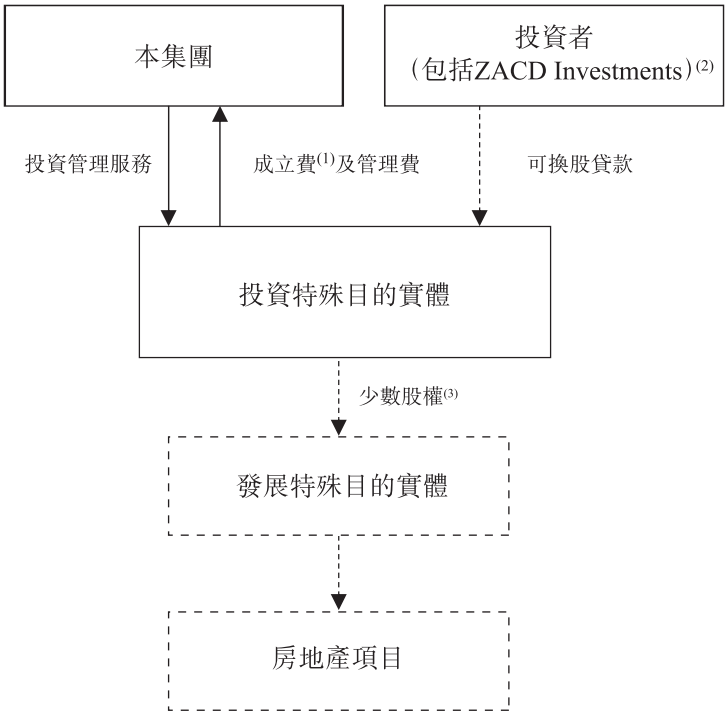
於往績記錄期間，投資特殊目的實體由ZACD Investments(我們的控股股東之一)註冊成立，而ZACD Investments為唯一初步認購人。其後，該等投資特殊目的實體將對相關投資項目進行投資。我們透過管理投資特殊目的實體向投資者提供投資管理服務。我們收取管理費、成立費及成立股份股息以及若干投資項目的績效費以獲取收入。於同一期間，我們所管理的合共25個投資項目中的22個採用私募股權架構

(包括可換股貸款架構及信託架構)。我們因計及成本及行政效率並經考慮投資規模後採用信託架構。就私募股權架構項下的投資管理而言，我們倚賴證券及期貨法項下的非流動資產豁免。進一步詳情請參閱「監管概覽—豁免遵守就基金管理持有資本市場服務牌照的要求」。

A. *可換股貸款架構*

根據可換股貸款架構，投資者向彼等所投資的投資特殊目的實體提供可換股貸款，且可換股貸款將於投資特殊目的實體所投資的相關房地產項目的臨時佔用許可證日期後轉換為投資特殊目的實體的股份。

下圖呈列本集團根據可換股貸款架構於提供投資管理服務時所提供的服務：



圖例：

服務／費用

投資

附註：

(1) 投資者(包括ZACD Investments)將以成立股份的形式支付彼等應付的成立費，方式為(i)於轉換可換股貸款後透過敦促投資特殊目的實體向我們配發及發行若干特定數目的投資特殊目的實體股份，以轉讓特定數目的投資特殊目的實體股份；或(ii)在ZACD Investments代表我們

自投資者收取成立股份的少數情況下，ZACD Investments向我們轉讓特定數目的股份。因此，本集團亦持有投資特殊目的實體股份並其後成為其少數股東。

(2) 其中一名控股股東ZACD Investments將於投資特殊目的實體成立時透過認購其名義股份(為2.00新加坡元)成為投資特殊目的實體的初步認購人。

(3) 投資特殊目的實體其後將投資者所投資的資金投資指定的發展特殊目的實體，而發展特殊目的實體由投資特殊目的實體、相關房地產項目的房地產開發商夥伴及其他發展特殊目的實體投資者(如有)擁有。

可換股貸款架構下的投資存續週期

可換股貸款架構下的整個投資存續週期自識別投資機會起至變現相關房地產項目為止通常需時約三至六年。於變現相關房地產項目後，我們將繼續向投資者提供投資管理服務，直至房地產項目的全部物業單位完成銷售為止。下文載列可換股貸款架構下的投資的主要節點：

步驟1：識別投資機會、進行可行性研究並向投資者營銷投資機會

通常情況下，房地產開發商夥伴因我們與房地產開發商夥伴的良好關係而可能與我們聯合投資房地產項目。在部分情況下，我們亦運用自身內部調研能力及市場資訊識別出潛在投資機會，取得處於房地產項目開發前階段的投標資料並接洽房地產開發商夥伴以探求聯合投資房地產項目的可能性。首席投資官辦公室將進行可行性研究(包括財務及市場分析)以評估投資的可行性及適銷性。我們對房地產項目的投資回報進行財務分析，並進行現金流量預測及敏感度分析。我們亦就行業動態進行研究，透過實地視察潛在投資項目獲取行業趨勢最新的資訊及客戶偏好並向業務聯繫網絡內的房地產代理收集資訊。其研究結果將由投資委員會審閱及跟進並作最終審批。有關我們內部審批流程的進一步詳情請參閱本節「我們的投資管理流程」一段。

於評估投資機會後，我們將對投資開展營銷以評估投資者群體的興趣。我們的業務營運部門將對有意向我們作出投資的投資者啟動所有必要的投資者登記程序(包括對該等投資者進行合格投資者認證)。視乎投資項目的規模，於往績記錄期間，可換股貸款架構項下的各個投資項目的投資者數目介乎六至27名。

於釐定投資者的興趣後，我們將與房地產開發商夥伴就聯合投資房地產項目確認承購的投資份額並商議其他投資條款。該整個過程通常需時兩個月。

步驟2：成立投資特殊目的實體

本集團安排成立並註冊成立投資特殊目的實體成為新加坡私人有限公司，其將成為投資實體以供投資者投資，並將成為投資於持有相關房地產項目的發展特殊目的實體的投資實體。為便於行事，ZACD Investments(我們的控股股東之一)將於投資特殊目的實體成立時透過認購其名義股份(金額為2.00新加坡元)後成為投資特殊目的實體的初步認購人。我們擬透過選用本集團的附屬公司擔任投資特殊目的實體的初步認購人以變更該項操作，以供日後投資。執行董事及／或高級管理層人員將獲委任為投資特殊目的實體的董事，作為本集團的資產管理人以保障投資者的權益。於部分房地產開發項目中，發展特殊目的實體亦須獲取銀行借款以供房地產項目開發。詳情請參閱本招股章程本節「發展特殊目的實體及基金架構下的發展持股公司取得銀行借款」一段。

步驟3：與投資者訂立可換股貸款協議

於註冊成立投資特殊目的實體後，我們將與全體投資者及相關投資特殊目的實體訂立具法律約束力的可換股貸款協議，據此，投資者將向投資特殊目的實體授出免息可換股貸款。可換股貸款協議亦規定本集團向投資特殊目的實體提供的投資管理服務及應付予本集團的費用。於簽署可換股貸款協議後，投資者將直接向相關投資特殊目的實體支付全部貸款金額。有關可換股貸款協議條款的進一步詳情，請參閱招股章程本節「(I)私募股權架構—可換股貸款協議」一段。

於往績記錄期間，ZACD Investments（我們的控股股東之一）亦為我們所管理的全部投資特殊目的實體的投資者之一。ZACD Investments訂立可換股貸款協議並於與其他投資者大致相同的時間向投資特殊目的實體注入投資資金。有關詳情請參閱本節「業務—銷售及營銷活動與我們的投資者群體」一段。

步驟4：與房地產開發商夥伴訂立業務企業協議

於投資者透過簽署可換股貸款協議承諾投資後，投資特殊目的實體將與房地產開發商夥伴及其他發展特殊目的實體投資者（如有）就投資發展特殊目的實體（為持有相關房地產項目的投資實體）訂立業務企業協議。投資特殊目的實體將動用投資者的投資款項，透過股東貸款、可換股債券或可贖回優先股等股本及／或債務形式投資相關發展特殊目的實體。房地產開發商夥伴、投資特殊目的實體及其他發展特殊目的實體投資者亦將訂立一份股東協議以規定發展特殊目的實體的業務。發展特殊目的實體將動用投資特殊目的實體出資的投資資金，用於（其中包括）土地收購及相關房地產項目的開發成本。成立投資特殊目的實體以及落實與簽署可換股貸款協議及業務企業協議通常需時最多約三個月。

以下為於往績記錄期間投資項目的投資明細：

投資項目／基金	繳足股本	股東貸款	可換股貸款	可換股債券	可贖回優先股	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
可換股貸款架構						
1. Nin Residence	150.0	5,850.0	—	—	—	6,000.0
2. Premier@Kaki Bukit	100.0	2,900.0	—	—	—	3,000.0
3. Riverparc Residence	160.0	7,840.0	—	—	—	8,000.0
4. 投資項目A	—	3,204.0	3,996.0	—	—	7,200.0
5. Riversound Residence	120.0	9,480.0	—	—	—	9,600.0
6. 投資項目B	300.0	17,091.3				17,391.3
7. 投資項目C	15.0	4,554.0	—	—	—	4,569.0
8. Parc Centros	200.0	14,800.0	—	—	—	15,000.0
9. 投資項目D	300.0	9,420.0	—	—	—	9,720.0
10.投資項目E	150.0	11,261.1				11,411.1
11.Woodlands Industrial Xchange	0.1	7,699.9	—	—	—	7,700.0
12.投資項目F	450.0	15,450.6				15,900.6
13.West Star	400.0	6,400.0	—	—	—	6,800.0
14.Bellewoods	100.0	7,400.0	—	—	—	7,500.0
15.Bellewaters	100.0	8,400.0	—	—	—	8,500.0
16.Mega @ Woodlands	250.0	10,000.0	—	—	—	10,250.0
17.The Visionaire	50.0	4,550.0	—	—	—	4,600.0
18.投資項目G	—	—	—	—	3,013.7	3,013.7
19.投資項目H（1期）	—	—	—	7,712.4	—	7,712.4
投資項目H（2期）	—	—	—	3,155.0	—	3,155.0
20.iNZ Residences	110.0	6,820.0	—	—	—	6,930.0
信託架構(1)						
21.投資項目I	60.0	1,440.0	—	—	—	1,500.0
22.投資項目J	10.0	1,825.0	—	—	—	1,835.0
基金架構(2)						
23.ARO II Fund	不適用(3)	不適用(3)	—	不適用(3)	不適用(3)	不適用(3)
24.BBW6 Fund	480.0	14,817.2	—	—	—	15,297.2
25.S1 Fund	1.7	—	—	—	—	1.7
S2 Fund	0.4	—	—	—	—	0.4
總計						192,587.4

附註：

(1) 有關信託架構的詳情，請參閱本招股章程本節「B.信託架構」一段。

(2) 有關基金架構的詳情請參閱本招股章程本節「(II)基金管理」一段。

(3) 由於ARO II Fund為封閉式房地產私募股權通用型基金，故不適用。

我們通常透過向發展特殊目的實體的名義實繳股本注資(倘該投資方法可用)，投資帶有股本投票權的投資項目。考慮到對發展特殊目的實體或發展持股公司的名義實繳股本的注資規模，我們會考慮(i)根據適用的法律法規，獲取《商品房銷售許可證》是否規定任何最低股本；及(ii)有關銀行是否規定向該發展特殊目的實體提供貸款的任何最低股本。出於現金流量回流和稅務規劃的原因，投資餘額將由股東貸款出資。倘透過向發展特殊目的實體的名義實繳股本注資進行投資的方法不可用，或倘相關投資項目位於新加坡境外，我們將在相互討論、現金流量回流及稅務規劃考量的基礎上，透過其他投資形式投資於投資項目，包括股東貸款、可換股貸款、可換股債券或可贖回優先股，或上述若干項相結合。

步驟5：投資者轉換可換股貸款為投資特殊目的實體股份

房地產開發商夥伴將根據其營銷計劃出售物業單位。一般情況下，單位銷售的所得款項將用於償還發展特殊目的實體借入的任何尚未償還銀行貸款及向發展特殊目的實體股東借入的任何股東貸款(包括投資特殊目的實體授出的股東貸款(如有))，其後向股東(包括投資特殊目的實體)分派股息。

投資特殊目的實體將動用向發展特殊目的實體收取的所得款項用於償還投資者授出的可換股貸款。根據可換股貸款協議，投資者將於相關房地產項目獲發臨時佔用許可證後轉換彼等授出的尚未償還可換股貸款的全部預設名義金額為投資特殊目的實體股份。視乎房地產項目的規模及類型，相關房地產項目的臨時佔用許可證通常於投資特殊目的實體進行投資後約三至五年內取得。本集團、投資者(包括ZACD Investments)及投資特殊目的實體將於投資者轉換可換股貸款並成為投資特殊目的實體股東後訂立股東協議。

步驟6：向投資者支付投資回報

由於轉換可換股貸款，投資特殊目的實體將按投資者、ZACD International及ZACD Investments於投資特殊目的實體的持股比例向彼等分派向發展特殊目的實體收取的股息及任何分派。投資特殊目的實體董事會(獲委任代表本集團作

為資產管理人以保障我們投資者的利益)將提呈一項決議案以於投資特殊目的實體自發展特殊目的實體收取任何股息及／或分派後實際可行的情況下盡快向投資特殊目的實體股東宣派股息。根據投資特殊目的實體股東協議的條款，投資者(即投資特殊目的實體的股東)將僅於相關決議案獲持有佔不少於投資特殊目的實體已發行股本75%或90%的股份的股東通過後方可收到有關股息。投資特殊目的實體將繼續就相關房地產項目的任何後續銷售所得款項向發展特殊目的實體收取股息及任何分派，因此，投資特殊目的實體的投資者將透過投資特殊目的實體的股息分派繼續收取其投資回報。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，本集團(作為投資管理服務提供商，並無於投資特殊目的實體中持有任何投票權)或ZACD Investments(為投資特殊目的實體的少數股東之一)概無持有充足的投票權可強令投資特殊目的實體宣派股息。

步驟7：自動清盤發展特殊目的實體及投資特殊目的實體

根據有關發展特殊目的實體及投資特殊目的實體的股東協議，發展特殊目的實體及投資特殊目的實體將於悉數變現相關投資後自動清盤。由於在往績記錄期間及截至最後實際可行日期概無任何投資項目的任何投資已獲悉數變現，故概無投資項目的發展特殊目的實體或投資特殊目的實體已於最後實際可行日期自動清盤。

我們的收費

我們收取(i)管理費；(ii)成立費(以成立股份的形式向我們支付)；及(iii)績效費以獲取收入。此外，我們亦收取就成立股份支付的股息。我們根據行業標準及投資的複雜程度按個別項目基準進行商務談判後釐定管理費及成立費。就成立股份收取支付的股息金額將取決於特定投資項目的財務表現。

(i) *管理費*

我們就我們所提供的投資管理服務向投資者收取管理費。我們通常向其他投資者收取一次性固定費用，金額相當於投資者於訂立可換股貸款協議後所作出的相應投資金額約3%至5%，就而ZACD Investments而言，我們收取尚未收回的投資款項每年2%的管理費。我們向ZACD Investments收取不同的管理費，此乃由於我們向其授出參與房地產項目的優先權並經公平的商務談判後達致該等條款。

(ii) *成立費*

我們亦就創建及成立投資、安排投資特殊目的實體的成立事宜及構建調整投資向全體投資者收取一次性成立費。各投資者支付成立費，方式為(i)於轉換可換股貸款後透過敦促投資特殊目的實體向我們配發及發行若干特定數目的投資特殊目的實體股份，以轉讓特定數目的投資特殊目的實體股份；或(ii)在ZACD Investments作為代表自投資者收取成立股份的少數情況下，ZACD Investments向我們轉讓特定數目的股份。該等成立費金額為投資者轉換可換股貸款後有權收取相應投資特殊目的實體股份的約5%至25%(已於可換股貸款協議中協定)。我們向ZACD Investments收取較高比例的費用，為投資者於轉換可換股貸款後有權收取投資特殊目的實體相應股份的25%，此乃由於我們授予其參與房地產項目的優先權並經公平的商務談判後達致該等條款。由於轉換可換股貸款於臨時佔用許可證日期後方會進行，故因我們於投資項目前期提供成立服務而有權收取的成立費於後期階段轉換可換股貸款後方會以成立股份形式向我們支付。

此外，由於我們以成立股份的形式收取成立費，我們亦有權收取就該等成立股份支付向我們發行後其可能分派的附帶股息。於往績記錄期間，我們就九間投資特殊目的實體的成立股份收取股息付款，金額分別為約4.3百萬新加坡元、6.5百萬新加坡元及3.1百萬新加坡元。

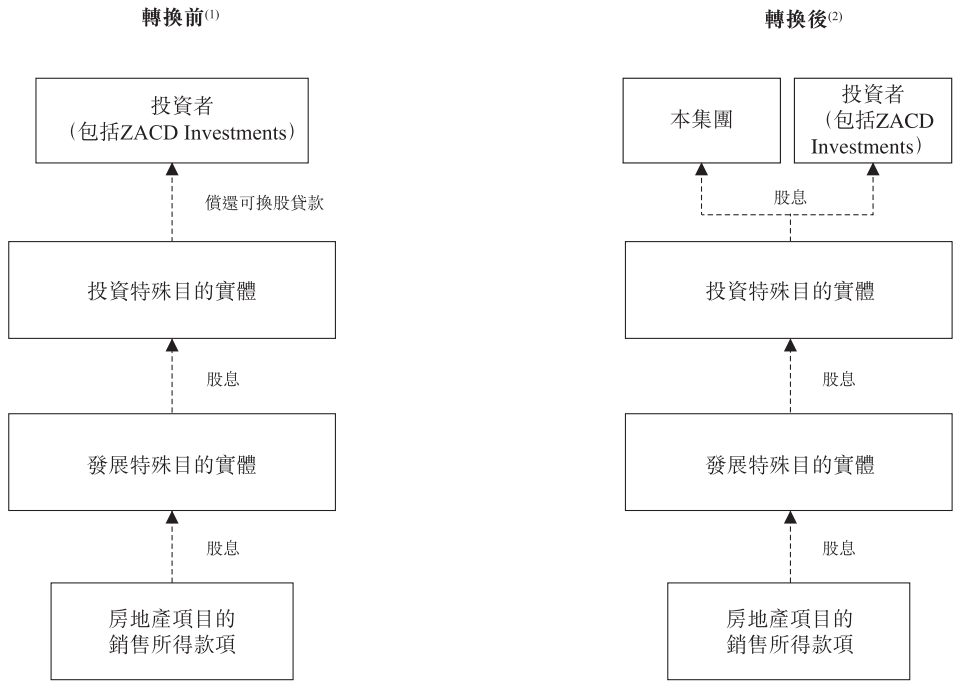
(iii) *績效費*

於往績記錄期間，我們僅向其中一名投資者Landmark收取績效費，為其向若干投資特殊目的實體收取的全部股息及／或溢利分派的15%，作為授予其優先權參與相關房地產項目的代價。由於Landmark自二零一零年七月起已表示有意對多個投資項目進行投資，故我們與之存有是項安排。根據後續的商務談判，Landmark不再向我們要求該優先權，於最後實際可行日期，我們並無與Landmark或任何其他投資者訂立任何類似安排。有關Landmark進一步詳情，請參閱招股章程本節「銷售及營銷活動與我們的投資者群體」一段。

下表載列我們自私募股權架構獲取的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
管理費	1,320	790	273
成立費及成立費股息	4,322	6,487	3,124
績效費	1,505	986	621
總計	7,147	8,263	4,018

於轉換前及轉換後最終歸屬於投資者及本集團的投資項目售所得款項的資金流向載列於下文的流程圖：



圖例

---------- 溢利分派（包括股息）／資金流入

附註：

(1) 轉換可換股貸款於臨時佔用許可證日期後進行。

(2) 於(i)轉換及(ii)以成立股份形式向我們支付成立費後。

可換股貸款協議

投資特殊目的實體投資者透過訂立可換股貸款協議對投資項目進行投資。

一般而言，可換股貸款協議的主要條款如下：

訂約方	:	投資特殊目的實體投資者、投資特殊目的實體及ZACD International
授出可換股貸款	:	各投資特殊目的實體投資者將向投資特殊目的實體授出特定的不計息可換股貸款，而投資特殊目的實體會將可換股貸款項下的所有款項用於發展相關房地產項目並支付投資特殊目的實體的管理開支。
投資管理服務	:	我們應提供項目管理服務，及投資者應向我們支付管理費及成立費。由於我們以成立股份形式收取成立費，我們亦於向我們發行成立股份後有權收取該等股份附帶並可能分派的股息。 我們將僅於有關宣派股息的財政年度的經審核賬目於股東大會上通過後，方會以從可供分派溢利派付股息的方式收取成立股份的派息。派付該等股息亦須獲得有關投資特殊目的實體的股東及發展特殊目的實體的董事的必要批准。有關必要批准的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—有關投資特殊目的實體的股東協議—保留事項」及「業務—發展特殊目的實體及基金架構下的發展持股公司—股息政策」章節。

轉換	:	於相關房地產項目的臨時佔用許可證日期後，不多於預設名義金額[1]的尚未償還可換股貸款部分應根據協議的條款轉換為投資特殊目的實體股份，而餘下尚未償還可換股貸款仍須於到期時支付予可換股貸款持有人(「**可換股貸款持有人**」)。轉換價格為每股1.0新加坡元。可換股貸款持有人於投資特殊目的實體中擁有權利的股份數目乃根據相關可換股貸款持有人於可換股貸款總額中的出資百分比減成立費(以成立股份的形式支付)而定。於轉換日期或之前，投資特殊目的實體投資者、投資特殊目的實體及我們應訂立一份股東協議，彼等將於轉換可換股貸款後成為投資特殊目的實體的股東。
還款	:	於轉換日期前任何時間，及在不發生違約事件的情況下，投資特殊目的實體應按其董事會酌情決定根據各可換股貸款持有人出資可換股貸款的比例向各可換股貸款持有人償還部分可換股貸款。
違約事件	:	倘發生違約事件，尚未償還可換股貸款即時到期及應付，有關違約事件包括：(i)投資特殊目的實體未能於到期日支付可換股貸款協議項下的任何應付款項；(ii)投資特殊目的實體未能履行或遵守其於可換股貸款協議項下的任何承諾、契諾、條件或責任；(iii)投資特殊目的實體提出或威脅提出或面臨任何訴訟、仲裁、法律程序或糾紛，而該等事件將會產生重大不利影響；或(iv)投資特殊目的實體所投資的房地產項目發展遭損毀或損壞，而有關損毀或損壞將產生重大不利影響。

額外融資	:	任何額外融資方案(「**融資方案**」)須獲佔投資特殊目的實體結欠可換股貸款持有人的尚未償還可換股貸款金額不少於75%的可換股貸款持有人(「**大多數可換股貸款持有人**」)批准。一經批准，除彼等自身參與外，大多數可換股貸款持有人有權要求其他可換股貸款持有人(「**少數可換股貸款持有人**」)按彼等各自所授出的可換股貸款比例參與融資方案。倘少數可換股貸款持有人未能參與融資方案，大多數可換股貸款持有人有權代替該等未參與的少數可換股貸款持有人參與。

附註：

(1) 投資者於往績記錄期間可轉換為投資特殊目的實體股份的可換股貸款平均預設名義金額為約3,236新加坡元，介乎900新加坡元至9,998新加坡元之間，佔可換股貸款金額約0.006%至0.104%。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，概無因投資項目進度延誤或其他理由而請求額外融資，亦無出現違約事件或提前償還可換股貸款。

有關投資特殊目的實體的股東協議

於初步轉換可換股貸款為投資特殊目的實體股份後(即於取得相關房地產項目的臨時佔用許可證後的日期)，投資特殊目的實體投資者、投資特殊目的實體及我們訂立一份股東協議，以規管彼等作為投資特殊目的實體股東的關係。總體而言，股東協議的主要條款載列如下：

訂約方	:	投資特殊目的實體投資者、ZACD International及投資特殊目的實體。
股東批准	:	除保留事項及董事會向股東提呈有關投資特殊目的實體財務需求的融資方案(見本表下文保留事項及融資段落)外，所有股東決議案均應以簡單大多數票決定。
股東轉讓股份	:	所有股份轉讓均在優先購買權的限制下，根據其他股東的持股比例按有關要約訂明的指定價格向其他股東提呈發售。

董事會	:	新董事的委任應為保留事項，並需獲得持有佔投資特殊目的實體已發行股本不少於75%或90%的股份之股東批准，而罷免董事須獲股東簡單大多數批准。所有董事會決議案應以簡單大多數通過。
股息政策	:	待獲得股東批准(作為保留事項)及在任何適用法律的規限下，經考慮投資特殊目的實體的溢利及投資特殊目的實體已償還所有股東貸款(即投資者所授出可換股貸款的全部本金額)後，董事應酌情分派股息，及倘為末期股息，除非獲股東以簡單大多數票同意，否則有關股息不應包括就成立費產生的所有成本或一般超過150,000新加坡元的任何成本。
保留事項	:	保留事項需持有佔投資特殊目的實體已發行股本不少於75%或90%的股份之股東決定有關問題或通過有關決議案，包括： ● 委任任何董事、公司秘書以及屬投資特殊目的實體執行或管理級別的任何人士(包括董事總經理) ● 投資特殊目的實體已發行及繳足股本的任何增加、削減或註銷，對投資特殊目的實體股本增設或變更任何其他權益或權利，授權投資特殊目的實體自願清盤 ● 宣派及派付任何股息或股息政策出現變動 ● 任何合營安排(不論直接或間接) ● 並非根據股東協議所載融資條文提供的任何外部融資或擔保(請參閱本表下文「融資」一段)

- 在需要進行股本融資情況下，ZACD Investment或我們就籌集股東並無認購的新股份數目所代表的款項而提名有關人士。

融資 : 董事會將就投資特殊目的實體的任何融資需求提出融資方案並將由佔投資特殊目的實體至少75%已發行股本的股東批准。股東同意投資特殊目的實體的融資需求將由外部資源撥資。倘投資特殊目的實體的融資需求大於外部資源，或倘股東並無批准外部融資，則該等融資需求須按以下優先順序撥付：(i)以股東貸款(「**股東貸款**」)方式融資，及(ii)以股本注資(「**股權融資**」)方式融資。以股東貸款及股權融資方式融資應按投資特殊目的實體股東各自的持股比例進行。倘投資特殊目的實體的其他股東並無就融資需求出資，則出資股東並無義務承擔無出資股東的責任。然而，在要求進行股東貸款的情況下，倘任一股東未能根據股東協議出資，則其可能被視為違反股東協議且其於投資特殊目的實體的股份可能會遭強制出售予無違約股東，該等無違約股東可按彼等於投資特殊目的實體各自的持股比例以面值價格進行認購。在投資特殊目的實體要求進行股權融資的情況下，倘任一投資特殊目的實體股東未能按其持股比例按比例認購新股份，則該等股份其後將向其他股東按彼等各自的持股比例提呈發售，及該股東於投資特殊目的實體的權益可能會遭受攤薄。

終止 : 於完成投資後投資特殊目的實體進行清盤(無論是自願或被強制清盤)。

B. *信託架構*

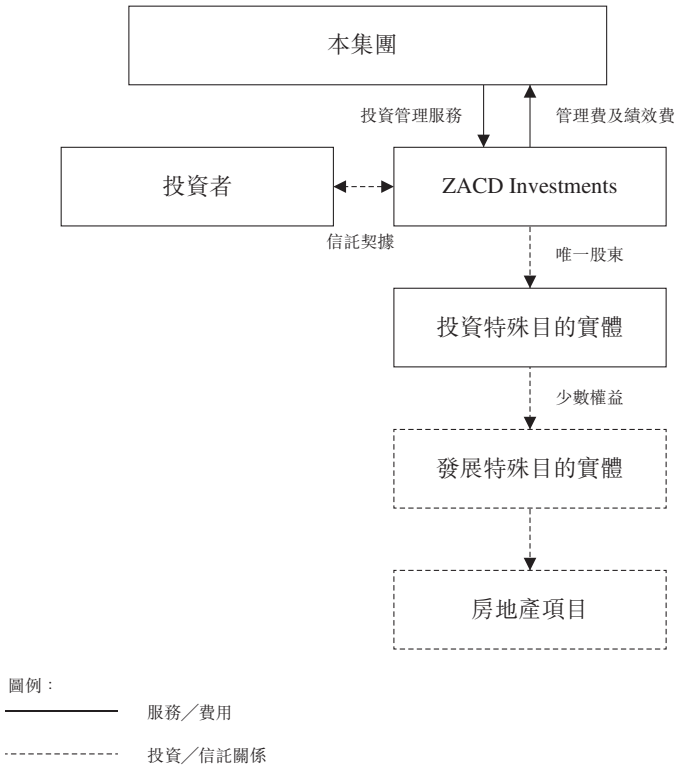
於往績記錄期間，本集團因計及成本及行政效率並經考慮投資的規模而僅為25個投資項目中的兩個採用信託架構。有關投資項目I及投資項目J的兩個信託架構的投資金額分別約1.5百萬新加坡元及2.0百萬新加坡元。

根據信託架構，ZACD Investments（本集團的控股股東之一）將與各投資者訂立信託契據，據此，ZACD Investments將按各投資者投資金額比例以信託形式為各投資者持有投資特殊目的實體的股權份額（「**信託股權份額**」）。ZACD Investments其後將作為投資特殊目的實體的唯一股東對投資特殊目的實體進行投資，而投資特殊目的實體將為發展特殊目的實體提供股東貸款。

各投資者作為信託股權份額的受益人，有權收取佔投資特殊目的實體投資總額相應比例的所有股息及分派，而該等股息及分派來自發展特殊目的實體。發展特殊目的實體向投資特殊目的實體作出的任何分派將向ZACD Investments支付，而ZACD Investments將根據投資者各自的信託股權份額向彼等作出分派。我們管理整個投資管理流程，包括行政、協調、監督及管理相關房地產項目。我們亦向投資者（包括ZACD Investments）收取相當於10%至25%溢利的績效費並直接向ZACD Investments收取相當於尚未收回投資總額每年約2%的管理費。投資者（包括ZACD Investments）所獲溢利乃由ZACD Investments代表投資者收取的股息及分派，該等股息及分派乃來自發展特殊目的實體並按彼等各自佔投資特殊目的實體的總投資額比例收取。

於二零一七年一月，由於相關房地產項目已大致完成或確立，故我們停止根據該等信託架構收取管理費。

下圖呈列本集團根據信託架構提供的服務：



(II) 基金管理

自二零一六年起，我們開始採納基金架構作為投資項目的投資實體之一。於往績記錄期間，我們以基金經理的身份管理四支房地產私募股權基金（即ARO II Fund、BBW6 Fund、S1 Fund及S2 Fund）。BBW6 Fund、S1 Fund及S2 Fund均為成立作投資實體的專門型基金，以籌集資金並投資特定已識別項目，該等項目列載於基金成立時向投資者刊發的相關私募配售備忘錄中。投資者承諾向基金出資的資金將僅用於投資特定已識別項目。ARO II Fund為通用型基金，成立時並無特定的投資目標。然而，基金根據載有目標收購資產類型的私募配售備忘錄所載之特別授權進行營運，以達致特定的投資目標。就ARO II Fund而言，基金授權以位於全亞太地區的資產及發展項目為目標，其投資目標為透過投資產收資產、房地產證券及發展機遇的混合組合，為投資者最大化資本回報總額。投資者向基金承諾出資的資金將由基金經理全權調用。於基金成立後通常有18至24個月的固定投資期限以供基金收購資產。根據基金授權，ARO II Fund可持有一項以上潛在竣工物業資產或發展項目。概無由本集團管理之基金持有的潛在發展物業項目或資產於其他基金或投資特殊目的實體中擁有權益。於最後實際可行日期，我們的基金的管理資產達約106.9百萬新加

坡元。投資者於認購基金後向投資於本集團管理的基金出資，其後該等資金將就投資機會而提取使用。基金的基金期限通常為期三至五年。

於最後實際可行日期，我們所管理的基金均為由ZACD Investments或我們擁有的企業實體。彼等由我們的全資附屬公司之一ZACD Capital(獲新加坡金融管理局頒發的資本市場服務牌照，可於新加坡根據證券及期貨法從事基金管理受規管活動)進行管理。於採用基金架構前，我們根據私募股權架構管理的投資乃按證券及期貨法項下的非流動資產豁免進行。我們的投資僅限用於實體物業資產或僅用於投資非流動資產的投資控股公司發行的證券。根據二零一六年九月新加坡金融管理局頒發的資本市場服務牌照，我們可從事全類型的基金管理活動，對投資目標類型或投資架構類型並無任何限制。

就此提供的基金管理服務範圍包括(但不限於)管理基金投資組合並最大化其價值。我們亦將積極物色房地產投資並對該等投資機會進行盡職調查。事實上，我們獲授管理投資及變現基金資產的合約性權力，惟須遵守私募配售備忘錄所載的限制條件。

基金管理協議的主要條款如下：

基金管理服務	:	基金經理將為基金提供非獨家基金管理服務。在提供服務時，基金經理亦必須根據私募配售備忘錄的條款及條件行事。基金經理亦可能負責(i)評估投資機會；(ii)交易執行，(iii)投資組合管理及(iv)監督財務及會計申報。
報酬	:	基金管理費及／或績效費及／或基金成立費。有關各項基金分配的基金管理費百分比及績效費詳情，請參閱「ARO II Fund」、「BBW6 Fund」及「S1 Fund及S2 Fund」分節。

投票權	:	公司任何資產賦予的任何投票權應以基金經理可能釐定的有關方式行使(以董事會向基金經理髮出指示的權利為限)。
終止	:	該協議應在協議期末根據協議條款以通知終止。

私募配售備忘錄(「**私募配售備忘錄**」)的主要條款如下：

投資目標	:	根據有關具體基金的私募配售備忘錄條款而定。有關各項基金的目的之詳情，請參閱「ARO II Fund」、「BBW6 Fund」及「S1 Fund及S2 Fund」分節。
截至日期	:	按具體基金的私募配售備忘錄規定。請參閱「ARO II Fund」、「BBW6 Fund」及「S1 Fund及S2 Fund」分節。
基金條款	:	根據私募配售備忘錄，基金之期限將自首個截至日期起持續至基金解散為止，或以私募配售備忘錄中明確規定者為準。
最低承諾額	:	作為機構投資者的各投資者將必須認購最低承諾額，作為獲認可投資者(惟非機構投資者)的各投資者將必須認購更大的最低承諾額，除非董事會另行全權酌情決定豁免該承諾額。
特殊可贖回優先股	:	投資者可於最後截至日期之前隨時認購可贖回優先股。
基金之終止	:	倘基金經理認為基金繼續運作為非法或不切實際，則該基金在期限結束之前可通過特別決議案進行清算。該基金亦將在所有投資撤出後清算。

退出策略	:	基金的主要退出策略是通過投資出售或撤資進行，而後者則通過向個人或企業實體、第三方基金經理、養老基金、保險基金或房地產投資信託等(如適用)第三方投資者進行分層業權銷售或協商貿易銷售的方式進行。
分派	:	除了年度股息外，在期限屆滿或基金提前終止時，將向投資者作出分派(如有)。在支付基金所有費用及基金的投資變現產生的所得款項淨額後，將作出分派。
董事會	:	基金的董事會通常負責基金整體投資目標及政策的管理、控制、行政及決策以及董事會的職責。 董事會可將與投資及撤資決策有關的所有事項的權力及權限授予相關投資委員會。根據協議，董事會亦可授出作出資金拆借的權力及責任，惟須經董事會監督。董事會應對基金的業務進行整體管理及監督，不包括所有與已授權投資委員會進行的投資及撤資決策相關事項。
基金管理費	:	承諾資本的若干年度百分比。

於往績記錄期間，我們有153名投資者對我們所管理的四支基金進行投資，其中約29.4%為四支基金的回頭投資者。我們收取最多為出資金額每年2.0%的管理費及最多為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15.0%的績效費。我們於釐定基金管理費及我們所管理基金的績效費時，我們會計及基金所持資產類型、基金期限及基金規模等因素。據新加坡法律顧問告知，新加坡現時並無專門規管我們私募房地產基金管理服務定價的法律或法規。

ARO II Fund

ARO II Fund於二零一六年四月成立。於最後實際可行日期，其管理資產約15.9百萬新加坡元，為封閉式通用型房地產私募股權基金。基金投資於整個亞太地區的優質資產及發展項目，以分散風險。基金的目標是為投資者提供具吸引力的穩定收益並實現潛在資本增值。透過投資可產生收益的資產混合組合(包括位於新加坡的豪華住宅物業)，最大化投資者的整體資本回報。

於最後實際可行日期，ZACD Investments(我們的控股股東之一)透過認購並持有ARO II Fund的企業實體的名義股本而擔任該基金的發起人。基金的初步期限為三年，經基金經理推薦建議及投資委員會批准後可自第三年結束時起計延期兩年。我們有權收取基金管理費(相當於承諾資金每年的2.0%)及績效費(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15.0%)。ARO II Fund亦獲委任負責基金的一般行政管理的管理人，包括安排變現投資、計算資產估值及費用及保管賬簿及記錄。根據行政管理協議，我們的高級管理層人員獲委任，指示管理人發佈基金或投資。就所提供的基金行政管理服務而言，ARO II Fund將向該等管理人支付一次性初步成立費及其後按既定的經常性基金行政管理費架構支付。該等管理人在我們的指示下向我們做出我們根據基金管理協議有權收取的費用付款。有關投資委員會的詳情請參閱「業務—私募股權架構—我們的投資管理流程」一節。

BBW6 Fund

BBW6 Fund於二零一六年十月成立。於最後實際可行日期，其管理資產約15.5百萬新加坡元，為封閉式專門型房地產私募股權基金，投資位於Bukit Batok West Avenue 6的綜合發展項目。BBW6 Fund持有該物業約12.0%的權益。

於最後實際可行日期，我們透過持有BBW6 Fund的企業實體的名義股本而擔任該基金發起人。基金期限初步定為五年，自首個截至日期起至基金解散為止。我們有權收取基金管理費，金額相當於四年內承諾資金每年的1.0%。我們亦有權收取績效費，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%。

S1 Fund及S2 Fund

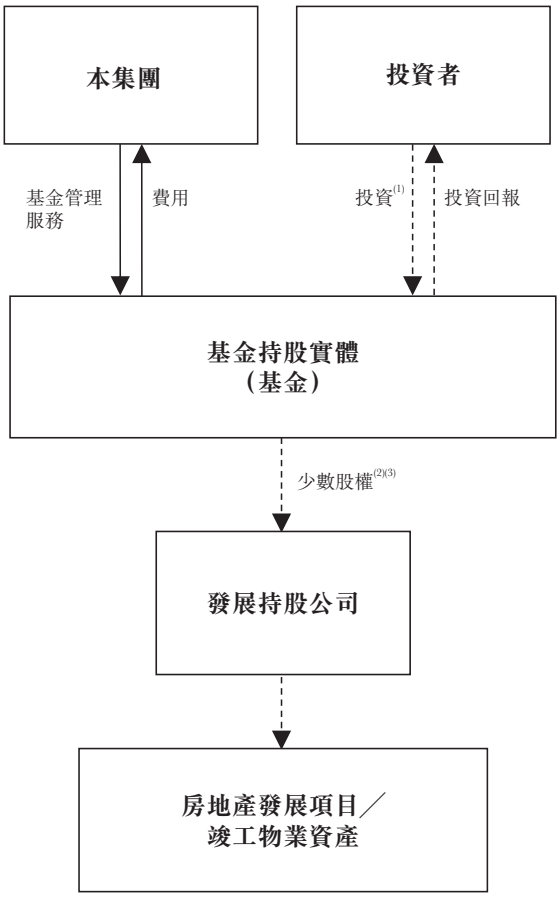
S1 Fund及S2 Fund於二零一七年五月設立，投資於位於新加坡順福路的同一住宅房地產項目，該項目正由青建發展。整體項目規模預計為約1,136.0百萬新加坡元，於最後實際可行日期，其中約372.0百萬新加坡元由該項目的發展持股公司的股東出資，及約764.0百萬新加坡元由向相關發展持股公司作出的信貸融資撥資。S1 Fund及S2 Fund分別投資上述發展持股公司4.0%及16.0%的實際份額，即預計整體項目規模為約227.0百萬新加坡元，其中約74.2百萬新加坡元由S1 Fund及S2 Fund的投資者出資。剩餘152.8百萬新加坡元透過向相關發展持股公司授出的764百萬新加坡元信貸融資撥資，而該信貸融資由我們的控股股東之一ZACD Investments提供擔保。有關金融機構原則上同意ZACD Investments的上述擔保將在上市時解除並由本公司提供的企業擔保予以替代。於上市後，本公司將提供152.8百萬新加坡元的企業擔保中約122.2百萬新加坡元(或80%)將由S2 Fund投資者的背對背彌償提供支持。

S1 Fund及S2 Fund的目標基金規模分別為15.5百萬新加坡元及60.0百萬新加坡元。S1 Fund已於二零一七年六月三十日關閉。S2 Fund已於二零一七年十一月三十日關閉。於最後實際可行日期，我們正在為S2 Fund招募投資者，已收到大部分資金。該兩支基金都是封閉式專門型房地產私募股權基金。

彼等的各支基金的存續年期初步定為五年，自首個截止日期起至基金解散為止。

我們是基金經理，就S1 Fund及S2 Fund收取管理費、績效費及基金成立費。就S1 Fund而言，我們可享有基金管理費(每年為承諾資本的0.25%)、績效費(比率為變現投資的所得款項淨額的15%)及一次性基金成立費(相當於承諾資本的3%)。就S2 Fund而言，我們可享有一次性基金管理費(為承諾資本的0.25%)、績效費(比率為變現投資的所得款項淨額的5%)及一次性基金成立費(相當於承諾資本的0.75%)。我們向S2 Fund投資者收取的管理費、績效費及基金成立費較向S1 Fund投資者收取者為低，乃由於前者為預先已確定的投資者，所需的營銷及管理工作量較少。此外，S2 Fund投資者已同意為本公司將就相關發展持股公司獲授的信貸融資提供的企業擔保提供背對背彌償。

下圖列示本集團根據基金架構提供的服務：



圖例：

—— 我們的服務／我們的費用

-- 投資

附註：

(1) 投資者透過認購基金發行的優先股對基金進行投資。

(2) BBW6 Fund、S1 Fund及S2 Fund均為專門型基金，於持有有關房地產發展項目的相關發展持股公司中擁有少數股權。ARO II Fund全資擁有持有有關竣工物業資產的相關持股公司。

(3) 與私募股權架構類似，由於BBW6 Fund、S1 Fund及S2 Fund於發展持股公司擁有少數股權，故本集團對該等基金旗下的發展持股公司並無大多數控制權，且本集團並無控制發展持股公司的董事會。

採納各投資架構之理由：

(1) 可換股貸款架構：當有限數目的投資者有意聯合並共同投資單一事先識別的投資項目時，我們採用可換股貸款架構。通常可換股貸款架構的投資者數目將不多於30名投資者。

(2) 信託架構：當有限數目的投資者有意聯合並共同投資單一事先識別的投資項目，惟因投資規模較小時，我們採用信託架構，原因為其具有較高的成本效率及管理效率。通常信託架構的投資者將不多於30名投資者，且投資額低於2.0百萬新加坡元。

(3) 基金架構：我們採用基金架構用以推動大量投資者匯集其資金，共同投資特定或一系列投資項目。投資目標可事先識別或根據基金架構匯集資金後方始識別。

各種投資架構的優勢、劣勢及相關風險：

下表概述本集團所認為各種投資架構具有的優勢、劣勢及相關風險：

投資架構	優勢	劣勢	相關風險
可換股貸款架構	• 由於我們可以依據證券及期貨法項下的不動產豁免，採用可換股架構無須具備有效的新加坡資本市場服務牌照，因此涉及的合規及申報成本和要求較少	• 由於關鍵決策或保留事項(如轉換可換股貸款及股息分派)須經大部分或全體投資者批准，故在管理上可能會更加繁瑣。	• 由於我們將可換股貸款架構的成立股份確認為可供出售金融資產，其於財務狀況表中按公平值計量，且自可換股貸款架構取得的收入金額取決於房地產項目的投資表現，倘投資項目的投資表現未如理想，我們的財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。請參閱「風險因素—我們的房地產項目的投資表現可能未如理想及可能不會達致投資目標回報」及「風險因素—可供出售金融資產(「可供出售金融資產」)的公平值計量伴隨固有的不確定因素，且可供出售金融資產公平值變動可能會對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。」 • 於可換股貸款獲轉換後，本集團作為投資特殊目的實體的股東可能會承受額外的融資風險。請參閱「風險因素—發展特殊目的實體及基金架構下的發展持股公司可能會不時需要額外融資，未來可能無法取得該等融資或該等融資的條款可能不利。我們的投資特殊目的實體及基金架構下的基金持股實體亦可能需要提供額外融資。」

投資架構	優勢	劣勢	相關風險
信託架構	• 具有成本效益及行政效率 • 由於我們可以依據證券及期貨法項下的不動產豁免，採用信託架構無須具備有效的新加坡資本市場服務牌照，因此涉及的合規及申報成本和要求較少	• 在信託架構下，投資者實際上將其權利授予受託人，而在大型投資項目中需要給予投資者更精細的投資條款及權利，投資者未必會同意採用信託架構。	• 信託架構的收入金額取決於房地產項目的投資表現，倘投資項目的投資表現未如理想，我們的經營業績可能會受到不利影響。請參閱「風險因素—我們的房地產項目的投資表現可能未如理想及可能不會達致投資目標回報」
基金架構	• 在投資目標的類型或投資架構的類型上沒有限制，本集團可從事全類型的基金管理活動，包括透過金融工具或貨幣市場產品等其他形式投資房地產 • 適合向大量投資者募集投資，而且經理具有較高程度的酌情權力，管理的行政效率更高 • 投資目標可事先確定抑或在募集資金後再確定，而且經理具有較高程度的酌情權力，管理的行政效率更高	• 採用基金架構須具備有效的新加坡資本市場服務牌照，因此涉及的合規及申報成本及要求較多，包括相關推廣文件須要在新加坡金融管理局登記及須要定期向相關部門辦理備案手續。	• 基金架構的收入金額取決於房地產項目的投資表現，倘投資項目的投資表現未如理想，我們的經營業績可能會受到不利影響。請參閱「風險因素—我們的房地產項目的投資表現可能未如理想及可能不會達致投資目標回報」 • 未能保有或意外吊銷資本市場服務牌照以及監管環境及措施不斷變化的風險。請參閱「風險因素—倘若未能取得或更新任何必要的政府批文、執照及許可證，或相關批文、執照及許可證被意外吊銷，則我們的現有業務營運或拓展計劃可能會受到重大不利影響」

私募股權架構下的發展特殊目的實體及基金架構下的發展持股公司

投資特殊目的實體、相關房地產項目的房地產開發商夥伴及其他發展特殊目的實體投資者之間的關係通常受股東協議、業務企業協議及／或組織章程文件規管。同樣，在基金架構下，基金持股實體、相關房地產項目的房地產開發商夥伴及其他發展特殊目的實體投資者亦訂立股東協議、業務企業協議及／或採用組織章程文件規管彼等之間的關係。大部分發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司的股東協議、業務企業協議及組織章程文件至少包含以下主要條款：

董事會

- 發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司的董事成員總數為二至七名董事。投資特殊目的實體及基金架構下的基金持股實體通常有權委任一名或兩名董事。

- 股東將有權委任及罷免至少一名由其提名的董事(「**代名董事**」)。

- 法定人數將為發展特殊目的實體或發展持股公司的股東數目，並應包括由各位股東委任的至少一名代名董事。

- 所有董事會決議案須以簡單大多數票通過。

股東大會及責任

- 法定人數中應有股東代表。決議案須以普通決議形式通過。

- 股東須促使其代名董事批准通過任何有關委任項目的若干主要參與方(如主承包商、銷售代理、營銷代理、項目管理人、項目服務顧問及物業管理顧問)的決議案。

融資

股東應按其持股比例以貸款或墊款的方式提供資金以滿足發展特殊目的實體或發展持股公司的資金需求。

倘為滿足發展特殊目的實體或發展持股公司的融資需求而需以擔保或彌償保證方式作出其他保證，股東應應按彼等於籌集融資當日的持股比例提供有關保證。因擔保或彌償保證所產生的負債總額由股東按彼等各自於發展特殊目的實體或發展持股公司的持股比例承擔。

股息政策

股息於董事可能釐定的時間向股東分派。

股東轉讓股份

在股東協議條文的規限下，除非取得所有其他股東事先書面同意，否則股東概不得出售、轉讓或以其他方式處置其全部或任何部分股份或任何權益。所有股份轉讓須受優先購買權規限並以有關要約載明的指定價格按其他股東的持股比例向彼等提出要約。

組織章程文件的一般條款概要如下：

修改現有股份或類別股份之權利

倘發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司股本於任何時間分為不同類別的股份，修改任何類別股份所附帶的權利(除非該類別的發行條款另有規定者)必須獲得該類別已發行股份的四分之三的持有人書面同意，或該類別股份的持有人於另行召開的股東大會以特別決議案批准。就各次有關另行召開的股東大會而言，涉及股東大會的組織章程文件條文均適用，惟必要的法定人數為持有不少於三分之一該類別已發行股份的兩名人士。

變更股本

發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司可以其股東的普通決議案方式進行以下事項：

(i) 增加其股本，增額由決議案訂明，並分為決議案所訂明數額的股份；

(ii) 將其全部或任何股本合併為面額較其現有股份為高的股份；

(iii) 將其股份或任何股份分拆為面額較其組織章程文件所設定者為低的股份；或

(iv) 註銷於通過決議案日期尚未有任何人士承購或同意承購或已被沒收的任何股份，並削減其股本金額，有關被削減金額為已註銷股份數目所代表的股本金額。

委任及罷免董事

- 發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司可不時以於股東大會通過普通決議案方式增加或減少董事成員。

- 董事將有權在任何時間及不時委任任何人士為董事，以填補臨時空缺或作為現任董事的新增成員。

- 在相關法律的規限下，發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司可在任何董事任期屆滿前以普通決議案將其罷免。

出售公司資產或其任何附屬公司的權力	組織章程文件並無載列有關出售發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司資產的明確規定。然而，董事可行使及作出一切可由公司行使或作出或批准，而組織章程文件或相關法律並無規定須經發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司於股東大會上行使或作出的權力及行動與事宜。
董事會會議的法定人數	法定人數可由董事設定，而若無設定，則法定人數應為兩名。
大會及獨立類別會議的法定人數	股東大會在處理事務時，如無法定人數出席，則不得處理事務。除組織章程文件另有規定者外，法定人數應為兩名親身出席的股東。
股息	發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司可於股東大會上宣派股息，但所宣派的股息不得超過董事建議金額。
資金	概無對股東作出資金規定。

由於在基金架構下，投資特殊目的實體為發展特殊目的實體的少數股東且基金持股實體為發展持股公司的少數股東，董事認為股東協議、業務企業協議及組織章程文件項下的條款及條件反映了少數股東一般可獲得的保障。股東協議及業務企業協議的條款乃由訂約方經公平的商務磋商後協定並就類似性質的交易而言屬正常。

於往績記錄期間，我們的投資特殊目的實體擁有權益的項目中有六個項目是會議法定人數並無要求有本集團代表或代名董事出席的項目(「**A類項目**」)，而其中有四個項目(亦屬於A類項目)是委任主要參與方(包括主承包商、銷售代理或項目管

理人)無須取得代名董事批准的項目(「**B類項目**」)。A類項目為Premier@Kaki Buki、投資項目B、投資項目C、投資項目E、投資項目F及投資項目J。B類項目為投資項目B、投資項目E、投資項目F及投資項目J。A類項目分別佔投資管理業務於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一七年六月三十日止六個月所產生收入的約46.1%、7.8%及43.4%，共計為往績記錄期間全部投資項目投資額中的54.1百萬新加坡元(即28.2%)。B類項目分別佔投資管理業務於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一七年六月三十日止六個月所產生收入的約4.8%、1.0%及43.4%，共計為全部投資項目之投資額中的46.5百萬新加坡元(即24.2%)。董事注意到，於B類項目中，投資項目B及投資項目E下所有單位於二零一七年六月三十日已售畢，而投資項目F及投資項目J將出售予Avalon。有關向Avalon出售之詳情，請參閱「概要—近期發展—業務轉讓協議」。於大多數發展特殊目的實體及基金架構下的發展持股公司中，由於我們通常投資具有投票權的發展特殊目的實體及基金架構下的發展持股公司，我們有權委任董事，惟與投資項目A、投資項目G及投資項目H相關的發展特殊目的實體除外，我們於其中投資的是發展特殊目的實體發行的債務及優先股。

除上文所述者外，董事認為，鑒於以下理由，於投資特殊目的實體及基金架構下的基金持股實體的權益已有充足的措施予以保障：

法律措施：

- 儘管投資特殊目的實體及基金架構下的基金持股實體為少數股東，其權益在發展特殊目的實體及基金架構下的發展持股公司之股東大會及董事會會議上能得到保障。於大部分發展特殊目的實體及發展持股公司中，根據股東協議的條款，會議法定人數應有本集團代表或代名董事出席。

- 於大部分發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司中，委任項目的主要參與方(包括主承包商、銷售代理及項目管理人)須經代名董事批准，因此本集團的投資權益亦得到保障。

- 儘管就A類項目(其中包括所有B類項目)而言，發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司的大會法定人數並無要求有我們的代表及代名董事出席，惟我們認為我們在該等公司董事會中所佔董事席位已足夠有效保障

我們於投資特殊目的實體及基金架構下的基金持股實體中的權益。A類項目是由董事會管治且有關發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司營運的重要事項通常會經董事會批准。根據組織章程文件，發展特殊目的實體及基金架構下的發展持股公司的董事有權接收任何董事會會議的通知並出席會議。我們認為，我們能通過董事會會議參與發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司的管理及營運，確保我們的權益得到保障。

- 公司法項下有限制董事行動以給予整體少數股東一定程度保障的條文。部分例子載列如下：

  — 即使公司章程中另有規定，未經公司於股東大會上批准，公司董事概不得落實出售公司全部或絕大部分業務或財產的提案。就此，相關事項將必須知會公司股東，且在上述情況下將根據公司法尋求股東批准。

  — 即使公司章程中另有規定，未經公司於股東大會上事先批准，董事概不得行使公司任何權力發行股份。

  — 於每次公司股東週年大會上，公司須委任一個或多個會計公司擔任公司的核數師，且根據本條獲委任的核數師將任職至公司下屆股東週年大會結束時為止。公司核數師可由公司於發出特別通告而召開的股東大會上以決議案方式(不得以其他方式)予以罷免。

  — 倘滿足下列條件(其中包括)：(a)董事會已批准相關援助；(b)每名有投票權的股東已獲知會相關董事會決議案；及(c)股東已通過批准援助的相關決議案或以特別決議案批准有關收購事項，公司可就任一人士收購或建議收購公司或公司的控股公司或最終控股公司(視情況而定)的股份或股份單位提供財務援助。

  — 在持有不少於公司繳足股本10%的股東或(倘公司並無股本)佔全體股東總投票權10%或以上的股東發出請求下，董事須著手召開公司股東特別大會。在特定數目股東(佔於請求日期有權於與請求相關的大會上

投票的全體股東總投票權不少於5%的任意數目股東，或不少於100名持有公司股份且平均每名實繳出資金額不低於500新加坡元的股東)發出書面請求下，公司有責任向有權收取下屆股東週年大會通告的股東發出有關該決議案的通告。因此，倘少數股東希望在公司股東大會上討論／或批准任何事宜，少數股東可援引公司法項下的規定。

- 倘出現(其中包括)下列情況，經任何公司股東提出申請，新加坡法院可全權酌情作出命令進行補救：

  — 處理公司事務的方式或行使董事權利的方式是欺壓一名或多名股東或債權證持有人(包括其自身)，或罔顧彼或彼等作為股東的權益；或

  — 公司已進行或威脅會進行的某一行為，或已通過或所提出的某一股東決議案，令一名或多名股東受到不公平歧視或對彼等造成損害。

倘為補救上述情況，新加坡法院具有較高酌情權頒佈濟助措施。

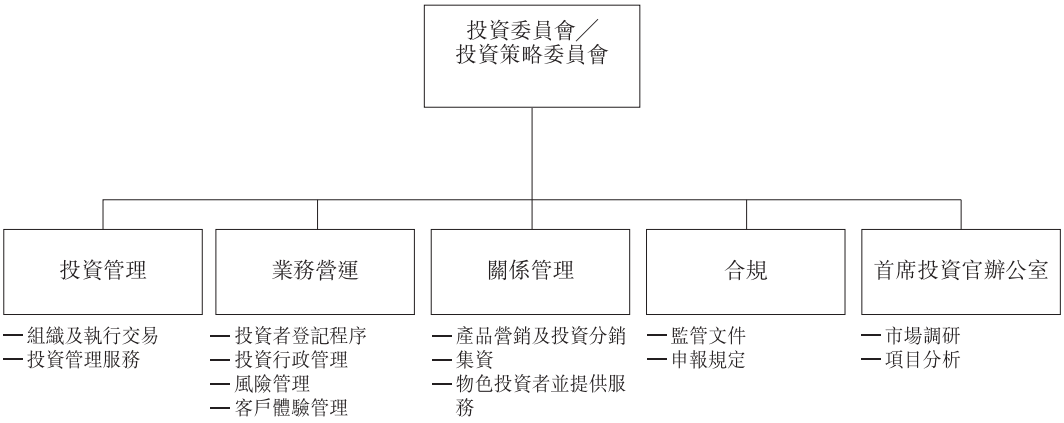
法律外措施：

- 發展特殊目的實體及基金架構下的發展持股公司定期舉行董事會會議，而投資特殊目的實體及基金架構下的基金持股實體均有權於其中委任一名或以上的代名董事。儘管投資特殊目的實體及基金持股實體為發展特殊目的實體及基金架構下的發展持股公司的少數股東，投資特殊目的實體及基金持股實體所提名的董事(為擔任投資經理的本集團董事及／或高級管理層)將於發展特殊目的實體及基金架構下的發展持股公司董事會任職並將出席董事會會議及臨時會議以監控項目表現。於絕大多數情況下，發展特殊目的實體及基金架構下的發展持股公司的董事將於董事會商討前提呈重大的議題，如批准預算、調整財務數字(如建築成本)、財務預測、可行性分析及委任主要參與方等。

- 本集團(作為投資特殊目的實體及基金架構下的基金持股實體的投資經理)將每個季度向投資者提供季度項目進度最新情況，當中包括項目狀態及從發展特殊目的實體及基金架構下的發展持股公司的定期更新資料中取得的反饋，我們不時參加發展特殊目的實體及基金架構下的發展持股公司的董事會及／或項目會議的情況及(倘需要)直接要求發展特殊目的實體及基金架構下的發展持股公司提供相關資料，以供編製報告。因此，董事認為投資特殊目的實體及基金持股實體及其投資者的權益會及時透過該等報告於投資項目表現中反映，且投資項目表現的任何重大或不利變動亦會透過該等報告及時向投資者披露及通知。於往績記錄期間，本集團向發展特殊目的實體及基金架構下的發展持股公司獲取相關資料時並無經歷任何重大困難。

我們的投資管理流程

我們持續檢討我們的投資流程，且我們認為我們已就投資管理服務業務分部建立縝密的系統及全面的盡職調查方法，此套系統及方法於我們向新加坡金融管理局申請及取得於新加坡從事證券及期貨法項下受規管基金管理活動的資本市場服務牌照期間進一步加強。下表概述本集團投資管理營運的管理架構。



1. 投資委員會

本集團已成立投資委員會，負責作出投資管理服務業務分部的所有投資及撤資決定。投資委員會由執行董事及首席投資官組成。

此外，投資委員會負責以下事項：

(i) 收集投資或撤資機會的資料；

(ii) 經考慮項目風險及回報、潛在需求及費用等因素後審核及考慮投資或撤資機會；及

(iii) 評估投資或撤資過程中的任何潛在利益衝突。

2. 投資策略委員會

投資委員會設立投資策略委員會，協助其進行初步評估及評價工作，以及向投資委員會作出推薦建議。投資策略委員會通常由本集團中高層管理人員(即房地產投資的董事，高級財務總監、法律及合規主任以及其他內部專業人士)組成。投資策略委員會與首席投資官辦公室緊密配合，對潛在投資機會進行投資分析以及法律及財務盡職調查。

於獲得投資策略委員會的初步審批後，潛在投資將獲推薦及呈交至投資委員會以供最終審批。

3. 投資管理團隊

投資管理團隊負責進行組合管理及執行。在本集團業務營運團隊的協助下，投資管理團隊主要負責以下事項：

(i) 整體管理及監督本集團的投資管理業務活動；

(ii) 執行交易，包括但不限於安排出資請求、建議分派及提取投資資金；

(iii) 執行、協調、監督及管理所收購及發展有關相關房地產資產的物業(包括透過出席發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司定期舉行

的項目會議及不時要求項目最新資料的方式監督相關房地產項目的進度）；

(iv) 審核合格投資者及機構投資者的資料並核准；及

(v) 對個別投資項目及／或基金相關資產的進度、表現及財務狀況進行全面監督。

4. 業務營運團隊

業務營運團隊管理本集團投資管理服務的各項主要步驟，其主要職責包括以下事項：

(i) ***投資者登記程序：***

於對全部潛在投資者開展客戶盡職調查前須獲全體潛在投資者批准。我們已制定反洗錢政策，令我們遵守相關反洗錢法律及法規。根據該政策，我們須對每一位新客戶進行「了解你的客戶」的盡職調查。「了解你的客戶」的盡職調查涉及收集客戶資料，如姓名、出生日期、可核證彼等身份的識別文件號碼及資金來源證明。倘為機構客戶，其須提供實益擁有人的身份資料。

(ii) ***投資行政管理：***

A. 安排註冊成立投資特殊目的實體及基金架構下的基金持股實體並辦理必要的登記手續。

B. 就投資特殊目的實體及基金實體編製投資文件及營銷材料以促進基金成立及基金銷售，執行所有與投資者有關的交易並記錄在案，包括於投資特殊目的實體及基金架構下的基金持股實體及／或基金投入投資者相關的份額以及所獲分派；及為相關份額持有人編製定量及定性的季度報告。

(iii) ***風險管理：***

有效的風險管理對我們經營投資管理業務至關重要。除採用自下而上分析(如獨立審核)及自上而下分析(如情況及敏感度分析)評估風險外，我們亦採用若干程序管理投資管理業務相關的各類風險，包括：

A. *業務企業風險（發展特殊目的實體投資者或發展持股公司投資者的信譽及對其的倚賴性）：*

透過與發展特殊目的實體投資者或發展持股公司投資者舉行定期會議並獲取最新資料，密切監視投資項目的發展進度。本集團通常參與兩種類型的會議：

(i) 股東大會—發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司的董事會將於會議上向所有發展特殊目的實體投資者或發展持股公司投資者簡報進度及事宜、預算及成本變動。該會議通常每季度或每半年舉行一次，視乎房地產開發商夥伴而定。

(ii) 項目技術會議—視乎開發商及施工狀況、通常每兩週或每月對技術項目問題和進展情況進行討論。

B. *投資條款：*

(1) 根據投資項目的過往表現及市場調研設立合理的投資條款及退出準則；

(2) 定期檢討投資條款；及

(3) 密切監視並定期檢查投資項目的發展進度。

C. *投資項目的債務融資及利率風險：*

(1) 密切留意聯邦基金息率及新加坡利率；及

(2) 定期評估利率波動對債務融資的影響。

D. *流動資金風險*

(1) 密切監視投資項目的發展進度及銷售率；及

(2) 設置用於單一用途(就基金規模的比例及於投資項目的權益比例而言)的集中上限並定期檢討。

E. *市場風險*

透過首席投資官辦公室持續獲取房地產市場供需的最新資料，以供定期檢討投資的可行性及盈利能力。

因應上文所述，業務運營團隊進行風險識別，並定期評估項目以識別風險區域、監察風險因素及制定行動計劃，以減少潛在風險。規避計劃的方式包括但不限於：

(i) 透過我們的項目諮詢及管理服務就投資項目的市場定位提供顧問服務；

(ii) 在現有投資者因個人原因退出的情況下向更多投資者推廣投資項目；及

(iii) 出售投資特殊目的實體。

F. *退出程序*

根據可換股貸款協議、相關信託文件及私募配售備忘錄，並無有關投資者退出機制的規定。然而，根據可換股貸款協議及私募配售備忘錄，投資者可在本集團(作為投資經理)的同意下轉讓其權利及義務。在信託架構下，投資者可在ZACD Investments的同意下轉讓其權利及義務。於往績記錄期間，一名貢獻投資額為50,000新加坡元的投資者已退出，原因為我們認為其不再為合資格投資者。

(iv) ***客戶體驗管理：***

透過(1)投資者資料管理與分析，(2)提供季度投資最新資料及(3)管理反饋渠道，以達致與投資者的個性化互動，從而提升投資者滿意度。

5. 關係管理團隊

我們的客戶經理團隊有客戶經理組成，主要負責產品營銷、集資以及物色客戶並提供服務。優秀的客戶經理將獲派遣至各投資者，以確保個性化服務並令投資者知悉其現有投資及市場狀況。該優質服務旨在更為透徹了解投資者需求並可進行更有效的投資營銷。客戶經理亦在確保有效的客戶盡職調查過程中扮演重要角色。

6. 合規團隊

合規團隊主要負責監督及維持內部流程、存檔監管文件及落實規定，確保ZACD Capital根據新加坡金融管理局的監管要求進行營運。該等舉措將包括編製及向新加坡金融管理局呈交月度基本資金合規文件等財務報表、向新加坡金融管理局呈交經審核賬目並通報變動及事件。

7. 首席投資官辦公室

首席投資官辦公室受本集團首席投資官管理。首席投資官辦公室與投資策略委員會進行合作，收集市場資訊及研究，對潛在投資機會進行可行性研究及財務分析。

銷售及營銷活動與我們的投資者群體

於最後實際可行日期，本集團的投資者群體擁有200名以上合格投資者及機構投資者。為吸引新投資者，我們定期舉行研討會，對本集團進行推廣並共享對房地產市場的調研結果。我們亦倚賴銷售團隊的個人網絡及投資者轉介新投資者。於最後實際可行日期，我們的銷售團隊成員平均擁有五年的房地產投資行業經驗，具備銀行、保險及證券等從業經驗。我們的銷售團隊由專門的客戶經理團隊組成，主要負責產品營銷、集資及及客戶服務。每名投資者將獲指派一名專門的客戶經理，確保投資者享有個性化服務並令投資者知悉其現有投資及市場狀況，進而確保本集團可更為透徹了解投資者需求並可進行更有效的投資營銷。客戶經理獲本集團其他職能部門支持，該等職能部門包括首席投資官辦公室及業務營運團隊。董事認為，經與本集團進行夥伴合作的主要房地產開發商的反饋核證，本集團的專享投資者方式為提升客戶忠誠度及轉介的重要因素之一(37.6%投資者為投資一個以上我們所管理的房地產項目的回頭投資者)。

我們的投資者均為合格投資者，包括企業主、專業投資者及機構投資者。於往績記錄期間，Landmark（我們的五大客戶之一）為早期投資者之一，於最後實際可行日期已對我們的22個投資項目及三支房地產基金進行投資。Landmark為一間投資控股實體，自二零一零年七月起投資我們的房地產投資項目。其控股股東為獨立第三方。

於往績記錄期間，ZACD Investments（我們的控股股東之一）亦為我們所管理的全部投資特殊目的實體的投資者之一，於該等投資特殊目的實體的每間投資總額中投資平均約19.8%。有關ZACD Investments於各間投資特殊目的實體的投資百分比，請參閱招股章程本節「投資項目概要」的表格。我們與投資者或投資特殊目的實體之間並無訂立協議，作為ZACD Investments於投資特殊目的實體中的投資條件或規限。

發展特殊目的實體及基金架構下的發展持股公司取得銀行借款

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。ZACD Investments（我們的控股股東之一，於有關階段為投資特殊目的實體的唯一股東）或姚先生與沈女士（為ZACD Investments的執行董事及控股股東）有時須根據發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司獲取的銀行融資的條款及條件向銀行作出企業及／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。

於最後實際可行日期，ZACD Investments（我們的控股股東之一）就S1 Fund及S2 Fund所投資的投資項目提供152.8百萬新加坡元的擔保。有關S1 Fund及S2 Fund的詳情，請參閱本招股章程「業務—投資管理服務—(II)基金管理—S1 Fund及S2 Fund」分節。

根據第一太平戴維斯報告，房地產發展業務企業的各名參與股東按比例擔保業務企業獲授的銀行融資並不常見。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，控股股東已就授予發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司的銀行融資為我們的投資項目授出企業或個人擔保。有關詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。

投資項目概要

下表載列我們於往績記錄期間投資管理業務項下的由我們管理的投資實體：

投資項目／基金	成立日期	物業類型	主要房地產開發商夥伴[1]	於最後實際可行日期的項目建設進度	臨時佔用許可證日期	於最後實際可行日期是否已開始預售	可銷售面積（平方米）	於最後實際可行日期的未售可銷售面積 %	單位數目	於最後實際可行日期的未售單位 %
可換股貸款架構										
1. Nin Residence	二零一零年七月六日	住宅	青建	竣工	二零一四年十月	是	18,703.0	—	219	—
2. Premier@Kaki Bukit	二零一零年十月八日	工業	Wee Hur	竣工	二零一四年八月	是	72,548.0	—	482	—
3. Riverparc Residence	二零一零年十月十八日	住宅	青建	竣工	二零一四年六月	是	56,280.0	—	504	—
4. 投資項目A	二零一一年五月二日	工業	開發商A	不適用[5]	不適用[5]	不適用[5]	不適用[5]	不適用[5]	不適用[5]	不適用[5]
5. Riversound Residence	二零一一年七月五日	住宅	青建	竣工	二零一五年五月	是	62,423.0	—	590	—
6. 投資項目B	二零一一年九月二十八日	住宅	開發商B	竣工	二零一六年四月	是	51,449.0	—	530	—
7. 投資項目C	二零一一年十一月十七日	工業	開發商C	竣工	二零一四年七月	是	44,920.0	—	385	—
8. Parc Centros	二零一二年一月十日	住宅	Wee Hur	竣工	二零一六年五月	是	56,889.0	—	618	—
9. 投資項目D	二零一二年四月九日	工業	開發商D	竣工	二零一四年十一月	是	47,387.0	—	288	—
10. 投資項目E	二零一二年六月二十五日	住宅	開發商B	竣工	二零一七年三月	是	49,097.0	—	463	—
11. Woodlands Industrial Xchange	二零一三年二月十三日	工業	青建	竣工	二零一六年六月	是	26,615.0	—	161	—
12. 投資項目F[3]	二零一三年二月十三日	工業	開發商B	竣工	二零一六年六月	是	69,689.0	53.1	384	54.9
13. West Star[3]	二零一三年五月二十七日	工業	青建	竣工	二零一七年三月	是	41,121.0	37.5	109	45.0
14. Bellewoods	二零一三年六月七日	住宅	青建	竣工	二零一七年三月	是	60,885.0	—	561	—
15. Bellewaters	二零一三年六月二十四日	住宅	青建	竣工	二零一七年五月	是	69,690.0	—	651	—
16. Mega@Woodlands[3]	二零一四年七月十八日	工業	Wee Hur	在建	臨時佔用許可證預期於二零一九年第三季度頒發[6]	是	98,258.0	65.9	517	64.0
17. The Visionaire[3]	二零一四年十月十六日	住宅	青建	在建	臨時佔用許可證預期於二零一八年第四季度頒發[6]	是	61,258.0	0.4	632	0.5
18. 投資項目G	二零一四年十月三十一日	工業	開發商E	在建	臨時佔用許可證預期於二零一八年第三季度頒發[6]	是	86,700.0	34.4	82	27.6
19. 投資項目H（1期）	二零一五年二月六日	住宅／商業	開發商F	在建	不適用[7]	否[7]	28,254.0	100.0	300	100.0
投資項目H（2期）	二零一五年八月六日	住宅／商業	開發商F							
20. iNZ Residences[3]	二零一五年九月七日	住宅	青建	在建	臨時佔用許可證預期於二零一九年第三季度頒發[6]	是	49,979.0	5.8	497	6.2
信託架構										
21. 投資項目I	二零一四年五月二十八日	住宅	開發商G	竣工	二零一六年二月	是	457.1	—	2	—
22. 投資項目J[3]	二零一四年九月三十日	工業	開發商C	在建	臨時佔用許可證預期於二零一八年第三季度頒發	是	42,838.9	15.6	230	13.9
基金架構										
23. ARO II Fund	二零一六年四月十六日	可變用途	不適用	不適用[8]	不適用[8]	不適用[8]	不適用[8]	不適用[8]	不適用[8]	不適用[8]
24. BBW6 Fund	二零一六年十月五日	混合用途	青建	在建	臨時佔用許可證預期於二零二一年第四季度頒發[6]	是	42,058.0	52.9	624	45.2
25. S1 Fund	二零一七年五月一日	住宅	青建	在建	臨時佔用許可證預期於二零二二年第四季度頒發[6]	否	104,246.0	100.0	1,192	100.0
S2 Fund	二零一七年五月一日	住宅	青建							

投資項目／基金	投資者數目	投資額[2] 投資者（不包括ZACD Investments） 千新加坡元	%	ZACD Investments 千新加坡元	%	總計 千新加坡元	本集團於最後實際可行日期有權收取或已收取的成立股份 %	於最後實際可行日期按投資架構劃分投資於發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司的份額 %	於最後實際可行日期的已變現投資的追蹤回報率[4]	於最後實際可行日期的轉換狀態
可換股貸款架構										
1. Nin Residence	7	4,400	73.3	1,600	26.7	6,000	15.3	15	49%	已轉換
2. Premier@Kaki Bukit	6	2,500	83.3	500	16.7	3,000	14.3	10	354%	已轉換
3. Riverparc Residence	12	7,050	88.1	950	11.9	8,000	14.4	16	141%	已轉換
4. 投資項目A	10	6,550	68.2	3,050	31.8	9,600	15.0	7.5[9][10]	366%	已轉換
5. Riversound Residence	20	10,950	94.4	650	5.6	11,600	14.8	12	63%	已轉換
6. 投資項目B	24	17,150	84.1	3,250	15.9	20,400	15.0	30	69%	已轉換
7. 投資項目C	11	4,500	88.2	600	11.8	5,100	14.7	15	168%	已轉換
8. Parc Centros	20	11,750	68.3	5,450	31.7	17,200	17.3	20	122%	已轉換
9. 投資項目D	20	7,950	81.8	1,770	18.2	9,720	15.5	15	62%	已轉換
10. 投資項目E	27	11,430	89.6	1,320	10.4	12,750	14.7	15	未變現	已轉換[11]
11. Woodlands Industrial Xchange	22	5,550	72.1	2,150	27.9	7,700	16.3	55	38%	已轉換
12. 投資項目F[3]	27	12,550	74.6	4,280	25.4	16,830	—	45	未變現	未轉換[12]
13. West Star[3]	9	5,500	80.9	1,300	19.1	6,800	—	40	未變現	未轉換[12]
14. Bellewoods	16	7,250	89.5	850	10.5	8,100	10.8	10	未變現	已轉換[11]
15. Bellewaters	18	8,450	91.8	750	8.2	9,200	9.5	10	未變現	已轉換[11]
16. Mega@Woodlands[3]	18	8,550	85.5	1,450	14.5	10,000	—	25	未變現	未轉換
17. The Visionaire[3]	6	3,200	69.6	1,400	30.4	4,600	—	5	未變現	未轉換
18. 投資項目G	9	1,900	59.4	1,300	40.6	3,200	18.2	10[9][10]	未變現	未轉換
19. 投資項目H（1期）	18	5,750	74.2	2,000	25.8	7,750	18.8	18[9][10][13]	未變現	未轉換
投資項目H（2期）	7	2,900	90.6	300	9.4	3,200	15.3	7[9][10][13]	未變現	未轉換
20. iNZ Residences[3]	15	5,650	80.3	1,390	19.7	7,040	—	11	未變現	未轉換
小計	—	—	—	—	—	187,790	—	—	—	—
信託架構										
21. 投資項目I	19	1,400	93.3	101	6.7	1,501	不適用	60	未變現	不適用
22. 投資項目J[3]	7	1,242	63.7	708	36.3	1,950	不適用	10	未變現	不適用
小計	—	—	—	—	—	3,451	—	—	—	—
基金架構										
23. ARO II Fund	61	15,850	100.0	—	—	15,850	不適用	不適用	未變現	不適用
24. BBW6 Fund	52	15,500	100.0	—	—	15,500	不適用	12	未變現	不適用
25. S1 Fund	39	15,050	97.1	450	2.9	15,500	不適用	4[10]	未變現	不適用
S2 Fund	16	60,000	100.0	—	—	60,000	不適用	16	未變現	不適用
小計	—	—	—	—	—	106,850	—	—	—	—

投資項目／基金	本集團自投資管理業務賺取的分部收入					
	截至十二月三十一日止年度				截至六月三十日止六個月	
	二零一五年		二零一六年		二零一七年	
	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%
可換股貸款架構						
1. Nin Residence	244	3.5	522	6.2	—	—
2. Premier @ Kaki Bukit	2,167	30.7	408	4.9	—	—
3. Riverparc Residence	1,846	26.1	733	8.7	—	—
4. 投資項目A	34	0.5	—	—	—	—
5. Riversound Residence	45	0.6	1,427	17.0	—	—
6. 投資項目B	57	0.8	—	—	2,276	48.0
7. 投資項目C	746	10.6	159	1.9	—	—
8. Parc Centros	63	0.9	3,740	44.5	925	19.6
9. 投資項目D	871	12.4	110	1.3	366	7.7
10. 投資項目E	83	1.2	34	0.4	—	—
11. Woodlands Industrial Xchange	83	1.2	382	4.5	179	3.8
12. 投資項目F(3)	161	2.3	13	0.2	—	—
13. West Star(3)	69	1.0	23	0.3	—	—
14. Bellewoods	56	0.8	56	0.7	23	0.5
15. Bellewaters	52	0.7	52	0.6	22	0.5
16. Mega @ Woodlands(3)	115	1.6	115	1.4	57	1.2
17. The Visionaire(3)	53	0.8	52	0.6	26	0.5
18. 投資項目G	55	0.8	41	0.5	—	—
19. 投資項目H（1期）	125	1.8	136	1.6	68	1.4
投資項目H（2期）	23	0.3	54	0.6	27	0.6
20. iNZ Residences(3)	33	0.5	98	1.2	49	1.0
信託架構						
21. 投資項目I	30	0.4	30	0.4	—	—
22. 投資項目J(3)	36	0.5	36	0.4	—	—
基金架構						
23. ARO II Fund	—	—	159	1.9	159	3.4
24. BBW6 Fund	—	—	17	0.2	95	2.0
25. S1 Fund	—	—	—	—	465	9.8
S2 Fund	—	—	—	—	—	—
總計	7,047	100.0	8,397	100.0	4,737	100.0

附註：

(1) 我們的主要房地產開發商夥伴透過相關發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司投資相關房地產項目。

(2) 包括以股本及／或債務(包括股東貸款、可換股債券或可贖回優先股)作出的投資。

(3) 該等項目乃我們已將我們擔任投資經理的責任變更予Avalon的投資特殊目的實體。該等變更已於二零一七年十一月二十四日落實完成。於完成後，我們將不再就六間投資特殊目的實體提供投資管理服務。於緊接變更完成前，本集團有權收取或已收取的成立股份比例為(i)投資項目F的16.3%，(ii) West Star的15.2%，(iii)Mega@Woodlands的14.8%，(iv)The Visionaire的13.4%，及(v) iNZ Residences的12.3%。進一步詳情請參閱本招股章程「歷史、發展與重組—歷史」一節。

(4) 於最後實際可行日期的追蹤投資回報率乃根據於最後實際可行日期的已收分派及股息總額(除稅費後)除以投資者所投資的資金總額計算。倘於最後實際可行日期後自發展特殊目的實體進一步收取回報，追蹤投資回報率可能會增加。

(5) 不適用乃由於該投資項目於進行投資時為完備房產。發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司出租單位而非對其進行開發。

(6) 預期期間乃根據管理層經考慮項目建築進度後估計得出，並可能須作出調整。

(7) 由於土地業權審批延期，故並無預期取得臨時佔用許可證的期間。投資項目預售活動預期於二零一八年第一季度開始。

(8) 由於ARO II Fund為封閉式通用型房地產私募股權基金且並無開發任何物業發展項目，故不適用。於最後實際可行日期，ARO II Fund持有的資產詳情載列如下：

資產名稱	地點	建設竣工日期	可銷售面積 (平方米)	狀態
Tebrau Dormitory	馬來西亞柔佛	二零零九年十一月六日	18,940.0	已購得
294 Bay Road	澳洲墨爾本	二零一零年年底	4,922.0	已購得
Aires Serviced Apartment	澳洲珀斯	預期為二零一八年年中(6)	2,160.0	收購中

(9) 該等投資份額乃以可換股債券、貸款及可贖回優先股(而非股權)形式作出。

(10) 指實際投資份額，此乃由於該等投資份額為於相關發展特殊目的實體或基金架構下的發展持股公司的間接投資。

(11) 由於該等項目已於近期轉換，於最後實際可行日期概無已變現回報。

(12) 儘管臨時佔用許可證日期已過，由於因相關項目的銷售狀態而導致有關尚未償還可換股貸款未大致償還，並經諮詢可換股貸款投資者後，彼等有意於尚未償還可換股貸款已大致償還後方啟用轉換，故可換股貸款仍未轉換。

(13) 投資項目H由兩間發展特殊目的實體分兩期持有。

項目諮詢及管理服務

我們於二零一零年開展項目諮詢及管理業務。我們向新加坡的房地產開發商及建築公司提供項目管理及諮詢服務，以解決於物業發展項目從土地投標階段至物業單位的營銷及銷售等各主要階段所出現的問題。於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，我們就提供項目諮詢及管理服務所賺取的收入分別為約1.3百萬新加坡元、0.9百萬新加坡元及0.8百萬新加坡元，佔相應年度／期間總收入約14.6%、7.5%及11.2%。該業務分部的客戶數目於往績記錄期間分別為五名、五名及八名。於我們在往績記錄期間提供項目諮詢及管理服務的合共五個、五個及八個項目中，五個、三個及四個項目為投資特殊目的實體所投資的相關房地產項目。

我們就住宅物業及工業房地產項目提供項目諮詢及管理服務。下表載列於往績記錄期間按項目類型劃分的提供項目管理及諮詢服務的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月		
	二零一五年			二零一六年			二零一七年		
	項目數目	收入（千新加坡元）	%	項目數目	收入（千新加坡元）	%	項目數目	收入（千新加坡元）	%
住宅房地產項目	2	720	56.8	3	410	47.8	6	699	82.8
工業房地產項目	3	548	43.2	2	448	52.2	2	145	17.2
總計	5	1,268	100.0	5	858	100.0	8	844	100.0

我們與房地產開發商或建築公司客戶就向彼等提供項目諮詢及管理服務訂立服務協議。在一般情況下，服務協議的主要條款包括將開展的工作範圍及支付條款。

我們提供項目諮詢及管理服務的服務範圍包括：

投標諮詢及研究	我們就土地投標策略及出價提供諮詢服務。
設計開發諮詢	我們提供設計開發諮詢服務，包括就房地產發展項目的單位組合、設計及佈局提供意見及監督由設計構思到取得相關政府建築監控計劃批准的開發流程。
營銷項目管理及銷售管理	我們提供諮詢服務、協助物業發展的市場定位及推售。我們亦就整個項目協助提出營銷、銷售及定價策略建議。此外，我們協助就銷售活動提供必要行政支持及管理銷售文件。
缺陷責任期內的交付及物業缺陷管理服務	我們於缺陷責任期間內提供交付物前檢查服務及物業缺陷管理服務。缺陷責任期通常自相關房地產項目的臨時佔用許可證日期起計至少為期一年或以上。

我們一般按服務協議所指定預先協商的固定費用提供項目諮詢及管理服務。有關費用通常經參考市場費率後經公平的商務談判後釐定。金額較小的服務費，房地產開發商一般需要一次性支付，而倘服務費金額較大，則於服務期限內按月分期支付。我們可能於房地產發展項目中參與上述大部分或至少一項服務。合約有效期的跨度涵蓋相關房地產項目的週期，通常為期三至五年。

我們的項目諮詢及管理服務由內部進行。我們負責房地產項目的內部團隊通常由三至五名顧問組成，該等顧問均具有豐富的物業發展及銷售經驗並熟悉市場趨勢。我們的內部團隊將自開發商取得房地產項目的動議項目及建築規劃並對其進行透徹評估(包括財務分析、市場分析及設計評審)。我們將與客戶進行討論並根據我們的分析結果就投標策略及出價、單位組合、設計及佈局、市場定位及推售提供意見。我們亦透過出席項目會議及不時實地視察的方式監督房地產項目的進度。

物業管理及租賃管理服務

我們於二零一四年九月開始我們的物業管理服務。於最後實際可行日期，我們擁有一支由18名物業管理及租賃管理經理組成的團隊，負責監督為主要位於新加坡的住宅物業及非住宅物業(包括共管公寓及工業樓宇)提供的物業管理服務，服務範圍包括維護管理服務、會計及財務服務以及行政服務。我們通常獲房地產開發商及管理法團委聘就住宅物業提供物業管理服務，我們亦會獲非住宅物業的房地產開發商或業主委聘。於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，我們分別為九個、21個及24個項目提供物業管理服務。於該等項目中，零個、四個及六個為我們提供投資管理服務且投資特殊目的實體所投資的相關房地產項目。

自二零一五年三月起，我們亦向業主提供協助彼等監督其物業資產的租賃管理服務，包括物業維護工程、租金管理、租賃顧問服務、行政管理及租客服務管理。於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，我們的租賃管理業務分別擁有一名、四名及15名客戶。

我們向客戶提供具有競爭力的服務，包括營運一個門戶網站，可讓住戶預約設施、要求物業維護及獲取有關彼等物業的裝修進度資訊。我們亦擁有一支專門的技術支援團隊，提供二十四小時支援並快速響應住戶的任何物業維護要求。

於截至二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，我們的物業管理服務收入分別為約0.3百萬新加坡元、2.2百萬新加坡元及1.8百萬新加坡元，而我們的租賃管理服務收入分別為約26,000新加坡元、36,000新加坡元及104,000新加坡元。

物業管理服務

下表載列於所示日期的受管理物業數目及物業類型：

	於十二月三十一日				於六月三十日	
	二零一五年		二零一六年		二零一七年	
	物業數目	佔總數目的百分比	物業數目	佔總數目的百分比	物業數目	佔總數目的百分比
住宅	7	77.8	16	76.2	18	75.0
工業及商業	2	22.2	5	23.8	6	25.0
總計	9	100.0	21	100.0	24	100.0

下表載列於往績記錄期間按物業類型劃分的提供物業管理服務的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至六月三十日止六個月	
	二零一五年		二零一六年		二零一七年	
	收入	佔總額的百分比	收入	佔總額的百分比	收入	佔總額的百分比
	千新加坡元		千新加坡元		千新加坡元	
住宅	61	22.6	1,586	73.4	1,376	76.8
工業及商業	209	77.4	574	26.6	415	23.2
總計	270	100.0	2,160	100.0	1,791	100.0

我們物業管理服務的範疇

我們根據與房地產開發商訂立的初步物業管理協議以及與管理法團訂立的物業管理協議提供的物業管理服務一般包括：

- *維護管理服務*：我們的維護管理服務主要包括(i)定期視察公共區域及公共設施；(ii)籌備及管理常規維護工程的招標；及(iii)確保供應商妥善完成其所承擔的所有維修及維護工作。除我們自身的僱員外，我們已委聘供應商承擔部分專業維護及會計服務。

- *會計及財務服務：*我們的會計及財務服務主要包括(i)管理及收取業主或其他人士應付的維護費用及其他款項；(ii)編製月度賬目報表；及(iii)與受委核數師及稅務代理聯絡，編製有關物業的經審核賬目及報稅表。

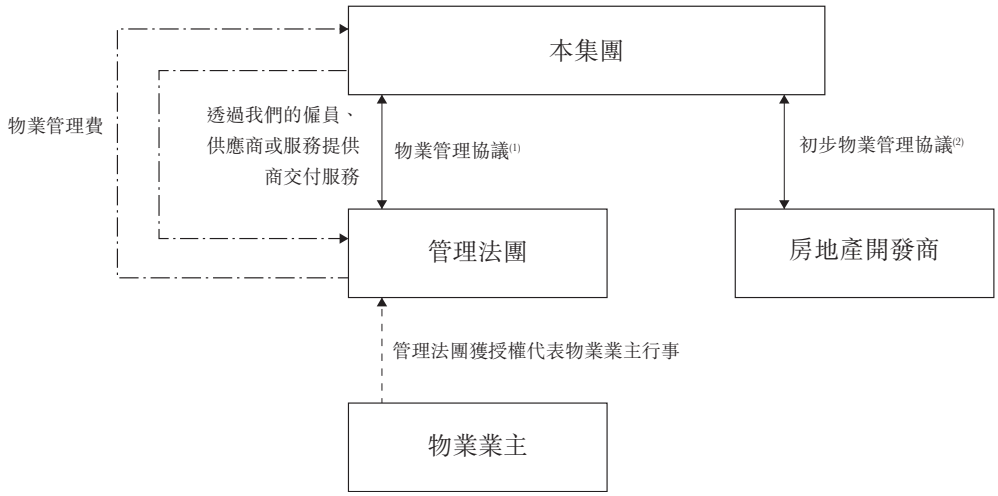
- *行政服務：*我們的行政服務主要包括(i)代表房地產開發商或管理法團處理有關物業的所有往來通信；(ii)按房地產開發商或管理法團指示為物業投保；及(iii)為物業業主安排週年及特別全員大會。

- *專業諮詢服務：*我們的專業諮詢服務包括代表房地產開發商或管理法團委聘律師、會計師、建築師或工程師等專業人士(經房地產開發商或管理法團批准)。

- *自選服務：*我們的自選服務包括加建及改建工程管理合約、購買任何資本設備或安排物業的修繕工程。

物業管理服務協議

下示圖表詮釋初步物業管理協議及物業管理協議項下我們與各方的關係：



圖例：

— 實線表示各方間訂有具約束力的協議。

··· 虛線表示各方間並無訂立協議。

-·-·- 費用／服務

附註：

(1) 管理法團代表物業業主與我們訂立物業管理協議。根據新加坡法律，有關對全體物業擁有人具法定約束力。

(2) 房地產開發商與我們訂有初步物業管理協議。根據新加坡法律，有關協議對未來物業業主具法定約束力。

我們與房地產開發商就房地產項目(尚未成立管理法團)訂立初步物業管理協議，倘房地產項目已成立其自身的管理法團，則我們與管理法團訂立物業管理協議。根據新加坡的相關法律及法規，房地產開發商須於管理法團首屆全員週年大會後移交管理法團理事會的控制權，該大會須於不遲於下列日期(以較早者為準)前舉行：(i)管理法團組建日期起計及截至(a)十二個月後；或(b)管理法團首屆全員週年大會舉行日期為止後一個月當日，或(ii)房地產開發商收到由於分層產權計劃中擁有份額總數至少10%的業主發出要求舉行首屆全員週年大會的書面請求起計滿六週當日。房地產開發商一般於物業控制權移交物業業主前委聘物業管理供應商。

下表載列於往績記錄期間按客戶類型劃分的提供物業管理服務的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至六月三十日止六個月	
	二零一五年		二零一六年		二零一七年	
	收入	佔總額%	收入	佔總額%	收入	佔總額%
	千新加坡元		千新加坡元		千新加坡元	
房地產開發商	37	13.7	714	33.1	777	43.4
管理法團	233	86.3	1,446	66.9	1,014	56.6
總計	270	100.0	2,160	100.0	1,791	100.0

初步物業管理協議及物業管理協議的主要條款大致相似，且一般包括下列各項：

- *服務範圍：*除提供包括維護管理服務、會計及財務服務以及行政服務的常規物業管理服務，我們亦提供額外收費的自選服務。相關自選服務包括(i)為加建及改建工程以及週期維護工程(如機電設備安裝升級工程)提供各類合同管理；(ii)採購任何資本設備；及(iii)安排開展物業修繕工程。

- *期限：*初步物業管理協議通常為期一年以上。物業管理協議一般初始期限為一年，且我們的委任一般於物業業主全員週年大會上按年重續。

- *終止：*初步物業管理協議可於屆滿前由任一訂約方發出至少一個月的通知予以終止，物業管理協議一般可透過發出事先通知(一般為提前一或兩個月的通知)於通知發出後一年期間內終止，或於發生協議重大違約事件時予以終止。

- *委聘其他供應商：*在未取得管理法團事先書面同意的情況下，我們不得委聘其他供應商提供物業管理協議項下的服務。我們將維護及修繕工程外包予一間電氣工程及總承包商公司，將會計及財務服務外包予一間會計師事務所。進一步詳情請參閱本節「我們的供應商」一段。

- *費用及其他收費：*該等協議載列物業管理費金額，一般應於各曆月最後一日按月計算。我們每月收取固定金額的物業管理費。此外，房地產開發商或管理法團須逐案就若干經營成本及水電等開支(包括賬單、維護及維修成本)向我們作出償付。

- *賠償：*我們與房地產開發商或管理法團將就各自違反相應的初步物業管理或物業管理協議條款所產生的任何負債向另一方作出補償。

於往績記錄期間，我們就向住宅物業提供管理服務收取的物業管理費約每月1,200新加坡元至每月40,000新加坡元，而就非住宅物業收取約每月12,700新加坡元至每月18,500新加坡元。

租賃管理服務

我們亦提供協助物業業主監督其物業資產的租賃管理服務，包括物業維護管理、租金管理、租賃顧問服務、行政管理及租戶服務管理。我們的租賃管理服務包括就收取租金及重續租約等事項代表客戶聯繫管理法團及物業代理等各方以及協助物業稅務申報。我們的租賃管理協議通常固定為期一至兩年，並載明每個物業單位的固定月度資產管理費(一般應於按每個曆月支付)。此外，我們通常有權收取佣金，金額相當於(i)物業單位的每個新租約的一個月租金；或(ii)每個現有租約續簽後

的半個月租金。我們通常向提供物業維護、翻新及改建服務的供應商外包物業維護工程。

於釐定物業管理費及租賃管理費時，我們會考慮(其中包括)(i)提供服務的預算開支；(ii)競爭對手於同一地區／區域的收費水平；及(iii)目標利潤率。新加坡現時並無規管我們物業管理服務或租賃管理服務定價的法律或法規。

財務顧問服務

我們於二零一五年十月註冊成立ZACD Financial並於二零一六年十二月開展業務，此前已獲頒可於香港從事證券及期貨條例項下第1類(*證券交易*)、第4類(*就證券提供意見*)及第6類(*就機構融資提供意見*)受規管活動的牌照。我們獲得該等牌照可(i)發展我們於香港的分銷網絡及提升募集資金能力；及(ii)在香港開展企業財務顧問業務以進一步改善我們的綜合配套服務及利用我們現有的投資者及客戶網絡。

我們近期於香港擴大營銷及分銷網絡以及集資力度的活動著眼於向香港專業投資者(定義見證券及期貨條例)推廣我們的品牌及我們所管理的投資項目。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，根據我們的業務策略，香港財務顧問部門的重心為向香港新客戶推廣於新加坡發起的現有房地產投資，並於香港建立新的客戶互動及網絡。

就此而言，我們的財務顧問部門協助BBW6 Fund分銷及為S2 Fund募集投資者。截至BBW6 Fund封閉時，管理資產15.5百萬新加坡元中共計100,000新加坡元乃由香港辦事處募集，投資S2 Fund的16名投資者中有約四分之一乃在香港辦事處的協助下招攬而來。香港辦事處所招攬的投資者均為個人合格投資者及專業投資者。於S2 Fund封閉後，我們已推出ZACD收益信託，其為一支通用型基金，專注於在亞太地區收購高收益率的房地產資產，二零一七年餘下時間的目標資金規模為30百萬新加坡元，而香港辦事處將協助基金於新加坡境外分銷。

於往績記錄期間，我們通常透過香港負責人員及客戶經理的網絡物色目標客戶。透過彼等之網絡，負責人員及客戶經理可經考慮(包括但不限於)彼等對目標客戶的需求之了解、風險偏好、預期回報、產品與目標客戶的匹配程度、投資週期及於本集團的過往投資記錄(如有)等因素，識別目標客戶。在營銷過程中，負責人員及客戶經理將舉行面談會議以覽閱相關營銷材料(包括私募配售備忘錄)。於該等會

議中，我們在覽閱相關營銷材料前將提醒目標客戶我們的產品僅向專業投資者推廣並僅供其認購。會後，我們將透過電郵、電話或其他會議(倘需要)對彼等進行跟進。一旦目標客戶確定有意投資，我們將聯同新加坡部門對目標客戶啟動盡職調查程序並簽署相關基金文件。

就BBW6 Fund而言，香港的營銷活動主要透過香港的負責人員及客戶經理的網絡進行。於往績記錄期間，我們已接洽七名新的香港專業投資者，包括兩名個人、兩間物業發展公司及三間專業投資公司。

就S1 Fund及S2 Fund而言，由於(i)S1 Fund於相對較短的時間內由我們於新加坡的現有投資者群體悉數認購完畢；及(ii)S2 Fund投資者乃由新加坡的部門事先物色且香港辦事處主要協助新加坡部門招攬位於香港的相關投資者，包括與投資者跟進會晤、取得對投資者進行盡職調查的相關支持文件及擔任新加坡部門與投資者之間的聯絡人，香港部門不涉及營銷活動。透過香港部門招攬的S2 Fund投資者均為個人專業投資者及合格投資者。

未來，我們亦計劃透過公開資料進行研究以識別專業投資公司、基金、家庭辦公室及個人投資者(為專業投資者及合格投資者)，在我們認為產品符合彼等之需求時有選擇性地向彼等營銷我們的產品。該等營銷活動將由我們擬使用部分上市所得款項聘用的額外員工負責開展。有關我們的擴張策略之詳情，請參閱「業務—我們的策略—擴張我們的財務顧問業務」。

就往績記錄期間的企業財務顧問服務而言，我們完成一項企業財務顧問交易，透過向SLPI提供企業財務顧問服務錄得收入約46,000新加坡元。SLPI為MVG的直接全資附屬公司並為本公司之關連人士，並參與房地產代理服務業務。SLPI獲ARO II Fund委聘以為基金的投資組合物色合適的房地產目標資產且SLPI已物色到一處馬來西亞宿舍作為投資目標。為推動ARO II Fund收購馬來西亞目標資產順利完成，SLPI委聘我們擔任執行顧問，協助進行有關收購事項的交易磋商、交易執行及收尾事項，所收取的代價為按商務通行且互相同意並經公平釐定的服務費。有關收購事項已於二零一七年一月完成。

未來，我們預期我們的財務顧問部門繼續向香港辦事處物色的新投資者推廣及分銷投資管理業務分部旗下的新基金產品，包括協助本集團於二零一八年為ZACD

收益信託募集新目標100百萬新加坡元。主要目標客戶將為專業投資公司、基金、家庭辦公室及個人投資者(為專業投資者及合格投資者)。

由於近期發展，我們亦於二零一七年七月取得服務授權，為一間於新加坡上市的房地產及酒店開發商公司提供財務顧問服務，該公司的綜合重估資產淨值超過380百萬新加坡元，主要包括於新加坡及印尼的房地產組合。我們將為涉及出售物業資產的潛在交易提供協助並提供服務(如就交易架構及時機提供意見、物色潛在投資者及對手方、處理與相關利益人士的談判並協調盡職調查)。服務費乃商務協定並按公平基準釐定，並將包括佔交易價值的協定百分比。

本集團亦積極向目標客戶(包括自現有的新加坡投資者群轉介的法團或公司)尋求更多企業財務顧問授權(如業務出售或合營企業)，或擔任財務顧問及與香港保薦機構或銀行合作，向尋求香港上市地位的新加坡或馬來西亞公司提供意見。就此而言，本集團目前就以下潛在授權進行密切商議：

1. 為一間專門從事鋁建材的新加坡公司(擁有30年以上的經營往績記錄)就其業務出售提供意見；及

2. 為一間從事液態生物肥料的馬來西亞公司(擁有15年以上的經營往績記錄)就匹配戰略夥伴以期向中國拓展業務並尋求香港上市地位提供意見。

然而，當任何司法權區內的交易過程或建議交易過程可能涉及規定的持牌要求時，本公司將促使客戶委聘當地相關持牌中介機構配合公司執行交易。

我們亦獲證監會頒發可從事第1類受規管活動的牌照，可開展集體投資計劃(定義見證券及期貨條例)的買賣業務。我們現正在考慮擴大第1類受規管活動並擬進行更多種類的證券交易，並對該等證券進行配售及包銷。我們擬拓寬活動種類範圍，如擔任包銷商及／或配售代理以及就企業透過發行股本證券、債務證券、可換股債券或結構性融資產品進行集資而提供意見及協助。我們目前並無持有多類證券買賣及從事相關證券的配售及包銷的牌照。我們已呈交申請修改有關第1類活動的發牌條件。證監會已於二零一七年十月接獲並確認該項申請。於最後實際可行日期，我們擁有三名負責人員及一名客戶經理。我們的客戶經理負責透過營銷尋求新的專業

投資者為我們所管理的投資項目進行投資。我們現正增聘具備現有客戶網絡且經驗豐富的客戶經理，促進我們的產品營銷及分銷。我們擬倚賴擴大我們的客戶經理團隊，向香港新客戶營銷於新加坡發起的現有及未來房地產投資機會，從而進入該等客戶經理的現有客戶業務網絡並形成新的客戶互動。

我們客戶的盡職調查程序乃根據相關證監會指引制定，而我們已在與客戶開始業務關係前將相同程序應用於相關客戶。我們已根據不同客戶的風險分類制定一套「了解你的客戶」的盡職調查及評估程序。我們在物色客戶時會審閱彼等專業投資者的簡介並參考可靠獨立資料來源所提供的數據或資料。

為利用本集團不同業務部門在亞太地區的客戶及業務夥伴網絡，我們亦致力於為企業客戶提供企業財務顧問服務以滿足彼等有關融資、投資及併購等各類需求，而該項業務由兩名負責人員協助開展。我們提供或將提供的服務包括(但不限於)集資、併購、合營企業及總體策略意見。我們亦計劃增聘更多具穩定客戶及網絡的高級專業人士以擴充我們的企業財務團隊，從而物色及引導交易。進一步詳情請參閱本招股章程「業務—我們的策略—擴張我們的財務顧問業務」一節。我們獲得證券及期貨條例項下的上述牌照後已於近期在香港開始我們的企業財務顧問服務並就商業交易提供意見。

為作說明用途，我們的企業財務顧問服務的操作程序一般涉及以下各項：

- *識別潛在委聘業務：*我們認為我們不同業務分支的客戶或業務夥伴的轉介能夠成為我們潛在業務機會的主要來源之一。我們會與潛在客戶進行初步討論以了解擬進行交易的背景及可行性。

- *交易評估程序：*在訂立委聘工作前，我們會評估相關交易以確保相關交易屬可行且與相關客戶的委聘工作不會產生利益衝突。除非我們認為我們擁有具備相關經驗及資格且能夠在時限內按照所規定的標準開展工作的員工，否則我們不會接納相關委聘工作。此外，我們會對照現有交易、客戶及員工進行衝突檢查以確保不存在利益衝突。

- *簽立委聘工作：*一旦我們簽立規定有經協定的工作範圍、服務費及付款時間表的委聘函件，我們會分配一支具備相關經驗及專業知識的指定團隊就交易提供意見。

- *盡職調查及送達相關交易文件或意見函件：*在就交易進行必要的盡職調查及審閱相關文件後，我們的指定團隊會擬備及／或審閱交易相關文件的初稿。為確保該等文件中包含屬事實性及重要的資料，我們將與我們的客戶討論文件初稿或意見函件並尋求相關專業人士的審閱意見。

- *收費及結算：*我們會根據委聘函件所載的付費時間表向客戶發出借記通知單。我們的企業財務顧問服務費乃按個案基準，經參考委聘工作的工作範圍、交易的性質、交易的複雜程度及首次委聘直至交易完成所涉及的預計時間長度而釐定。

我們已設立保障財務顧問服務業務進程的內部監控系統，包括但不限於以下措施：

- *項目審批：*我們已設立項目審批流程並要求業務團隊高效及審慎地進行該等項目；

- *管理潛在利益衝突：*我們的員工須聲明彼等之利益衝突及我們委任一名合規顧問負責進行審核以保證中國墻程序(其旨在避免在部門間傳遞價格敏感或其他機密資料及妥善處理機密資料)的有效運作；

- *項目執行：*我們已制定指引文件以加強風險管理，其規定項目團隊須透過盡職調查以保證相關文件屬真實、準確及完整；

- *管理銷售及營銷：*我們已建立一套制度系統，其中訂有有關銷售及營銷標準、投資者資格及管理客戶反饋的管理措施；

- *專業培訓：*我們將向我們的員工提供持續專業培訓以保證彼等了解適用的法律及法規，以及內部政策及常規，並保存我們的員工培訓記錄；

- *風險管理：*我們已委任一名具有相關資格及經驗的風險經理以保證設有有效及高效的流程以管理風險、推廣我們的風險管理政策並定期向本集團的高級管理層報告；

- *合規管理*：我們已就反洗錢的合規管理及內部監控系統設立一套清晰的組織架構及合規系統。我們亦已委任一名具備適當資格及工作經驗的合規顧問以監察公司活動並定期更新我們的合規手冊；及

- *持續監察*：我們設立適當的客戶協議、投資建議及合規相關文件保存記錄，並要求團隊主管進行持續監察，及就我們的企業財務顧問經營業務進行定期報告及定期評估。

我們的客戶

於往績記錄期間，我們的客戶主要包括投資者、投資特殊目的實體、房地產開發商及管理法團。於截至二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，我們的五大客戶分別佔我們總收入的約67.3%、59.8%及54.3%，而我們的最大客戶分別佔我們總收入的約19.5%、29.8%及23.8%。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並無出現任何材料短缺或延遲向客戶交付服務的情況。我們與五大客戶維持長達八年的業務關係。董事確認，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，概無出現客戶終止重大合約或重大違約的情況。

下表載列往績記錄期間我們五大客戶的相關資料：

截至二零一五年十二月三十一日止年度

客戶	客戶業務性質	所提供的主要服務	開始業務關係年份	交易金額		對應服務分部
				千新加坡元	%（佔我們的總收入）	
Landmark[(1)]	投資控股	投資管理服務[(2)]	二零一零年	1,699	19.5	投資管理業務
ZACD (Kaki Bukit) Pte. Ltd.	Premier@Kaki Bukit項目的投資特殊目的實體	投資管理服務	二零一零年	1,505	17.3	投資管理業務
ZACD (Punggol Drive) Pte. Ltd.	Riverparc Residences項目的投資特殊目的實體	投資管理服務	二零一零年	1,357	15.6	投資管理業務
ZACD (Woodlands) Pte. Ltd.	Woodlands Horizon項目的投資特殊目的實體	投資管理服務	二零一二年	711	8.2	投資管理業務
ZACD (KB2) Pte. Ltd.	Synergy@KB項目的投資特殊目的實體	投資管理服務	二零一一年	581	6.7	投資管理業務

截至二零一六年十二月三十一日止年度

客戶	客戶業務性質	所提供的主要服務	開始業務關係年份	交易金額		對應服務分部
				千新加坡元	%（佔我們的總收入）	
ZACD (Punggol Central) Pte. Ltd.	Parc Centros項目的投資特殊目的實體	投資管理服務	二零一二年	3,428	29.8	投資管理業務
ZACD (Seng Kang) Pte. Ltd.	Riversound Residence項目的投資特殊目的實體	投資管理服務	二零一一年	1,277	11.1	投資管理業務
Landmark[(1)]	投資控股	投資管理服務[(2)]	二零一零年	1,104	9.6	投資管理業務
ZACD (Punggol Drive) Pte. Ltd.	Riverparc Residences項目的投資特殊目的實體	投資管理服務	二零一零年	540	4.7	投資管理業務
Wee Hur (Punggol Central) Pte. Ltd.[(3)]	房地產開發商	項目諮詢及管理服務	二零一二年	531	4.6	項目諮詢及管理服務
		物業管理服務				物業管理服務

截至二零一七年六月三十日六個月

客戶	客戶業務性質	所提供的主要服務	開始業務關係年份	交易金額		對應服務分部
				千新加坡元	%（佔我們的總收入）	
ZACD (Punggol Field) Pte. Ltd.	Flo Residence項目的投資特殊目的實體	投資管理服務	二零一一年	1,787	23.8	投資管理業務
ZACD (Punggol Central) Pte. Ltd.	Parc Centros項目的投資特殊目的實體	投資管理服務	二零一二年	848	11.3	投資管理業務
Landmark[(1)]	投資控股	投資管理服務[(2)]	二零一零年	668	8.9	投資管理業務
S1 Fund	投資控股	投資管理服務	二零一七年	465	6.2	投資管理業務
客戶J[(4)]	投資控股	發展項目管理及諮詢	二零一二年	319	4.2	發展項目管理及諮詢業務

附註：

(1) Landmark為一間於二零一零年在馬來西亞納閩島註冊的投資控股公司，主要於新加坡、印尼及馬來西亞從事投資活動。有關Landmark的進一步詳情，請參閱本節「銷售及營銷活動與我們的投資者群體」一段。

(2) 該數字包括向Landmark收取的績效費，作為授予彼等參與有關房地產項目的優先權的代價。進一步詳情請參閱「業務—投資管理服務—特殊目的實體投資管理(私募股權架構)—可換股貸款架構—我們的收費—績效費」一節。

(3) Wee Hur (Punggol Central) Pte. Ltd.為Parc Centros項目的發展特殊目的實體，而我們的主要房地產開發商夥伴為Wee Hur。Wee Hur為一間於SGX-ST主板上市的新加坡公司，從事物業發展行業、樓宇建築行業、投資物業行業及投資控股行業。

(4) 客戶J於新加坡註冊成立，為投資項目E項目週期內成立的房地產開發商。投資項目E擁有463個住宅單位，於最後實際可行日期均已悉數售出。

ZACD Investments分別擁有ZACD (Kaki Bukit)Pte. Ltd.約12.5%、ZACD(Punggol Drive)Pte. Ltd.約8.9%、ZACD (Woodlands) Pte. Ltd.約14.0%、ZACD (KB2) Pte. Ltd.約8.8%、ZACD(Punggol Central)Pte. Ltd.約24.1%、ZACD (Seng Kang) Pte. Ltd.約4.3%及ZACD(Punggol Field) Pte. Ltd.約12.0%的股權。姚先生及沈女士(一組控股股東)分別持有ZACD Investments的51%及49%股權。有關姚先生及沈女士的權益的進一步詳情請參閱本招股章程「關連交易」及「與控股股東的關係」章節。S1 Fund由本集團管理，而本集團的若干董事及控股股東為S1 Fund的主要管理人員。除所披露者外，於往績記錄期間，董事、彼等的緊密聯繫人或任何據董事所知於最後實際可行日期擁有我們股本5%以上的股東概無於我們的五大客戶中擁有任何權益。

有關我們與投資者及投資特殊目的實體訂立的可換股貸款協議條款的進一步詳情，請參閱「業務—特殊目的實體投資管理(私募股權架構)—可換股貸款架構」一節。董事認為，可換股貸款協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

我們與主要房地產開發商夥伴的關係

憑藉我們於房地產行業的經驗，我們已與新加坡的房地產開發商夥伴建立穩定的業務關係。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們與合共九名房地產開發商夥伴進行合作，提供涵蓋房地產價值鏈的服務。部分房地產開發商夥伴就提供一類以上服務與我們進行合作。房地產開發商為我們提供項目諮詢及管理服務以及物業管理服務的客戶，而我們與房地產開發商於我們提供投資管理服務的過程中攜手為房地產項目募集資金。於往績記錄期間，我們涉及一項與開發商D的糾紛，該糾紛有關開發商D因分派投資項目D的相關房地產資產的物業單位溢利而欠結我們的尚未償還款項7.7百萬新加坡元(不包括賠償、訟費及利息)。我們就開發商D違反合約，並就有關尚未償還款項申索7.7百萬新加坡元(不包括賠償、訟費及利息)發

起法律程序並於二零一六年十月呈交一份針對開發商D的傳訊令狀。我們隨後訂立三份日期分別為二零一七年二月、二零一七年三月及二零一七年五月的和解協議，據此，各訂約方就支付條款全面達成一致並最終和解針對開發商D的申索，我們同意於支付條款獲達成後撤回針對開發商D的所有申索。除所披露者外，我們與我們所合作的房地產開發商夥伴之間並無任何重大糾紛。

Wee Hur及青建為我們的主要房地產開發商夥伴，且我們自二零一零年起分別與Wee Hur及青建建立七年以上的業務關係。於往績記錄期間，我們與Wee Hur及青建就合共14個房地產項目(佔房地產項目總數約56.0%)進行合作。於該等14個房地產項目中，我們與Wee Hur就三個及兩個房地產項目分別在投資管理以及項目諮詢及管理業務分部進行合作，而與青建就11個及三個房地產項目分別在投資管理以及項目諮詢及管理業務分部進行合作。於往績記錄期間，我們與Wee Hur就提供投資管理服務進行合作的房地產項目貢獻約2.3百萬新加坡元、4.3百萬新加坡元及0.8百萬新加坡元，分別佔我們總收入的約26.9%、37.1%及11.0%，而與Wee Hur就提供項目諮詢及管理服務進行合作的房地產項目貢獻約0.4百萬新加坡元、0.3百萬新加坡元及0.2百萬新加坡元，分別佔我們總收入的約4.8%、2.8%及2.0%。同期，我們與青建就提供投資管理服務進行合作的房地產項目貢獻約2.5百萬新加坡元、3.3百萬新加坡元及0.2百萬新加坡元，分別佔我們總收入的約28.5%、29.3%及2.4%，而與青建就提供項目諮詢及管理服務進行合作的房地產項目貢獻約0.5百萬新加坡元、0.5百萬新加坡元及0.2百萬新加坡元，分別佔我們總收入的約5.1%、4.5%及2.6%。青建於聯交所主板上市，於新加坡從事物業發展及建築業務。Wee Hur為於SGX-ST主板上市的新加坡公司，從事物業發展行業、樓宇建築行業、投資物業行業及投資控股行業。

董事認為，與Wee Hur及青建的良好業務聯繫將不會對本集團的業務前景造成重大影響，原因載列如下：

(i) **本集團擁有多元化的業務**：本集團為資產管理人，提供涵蓋房地產價值鏈的綜合解決方案。憑藉我們於投資管理業務的成功，我們透過招聘更多的客戶經理及員工快速擴張我們的各個業務分部，而董事認為擴充人員對我們的業務增長乃至關重要。於往績記錄期間，投資管理業務的收入佔比由二零一五年的82.0%下降至二零一六年的73.4%，且項目諮詢及管理服務的收入佔比由二零一五年的14.6%下降至二零一六年的7.5%。我們的物業管

理及租賃管理業務分部曾歷經大幅增長。物業管理及租賃管理業務分部所產生的收入由二零一五年的約296,000新加坡元增至二零一六年的2.2百萬新加坡元，增幅約為641.9%。此外，自二零一六年十二月以來，我們獲發牌可從事證券及期貨條例項下第1類*(證券交易)*、第4類*(就證券提供意見)*及第6類*(就機構融資提供意見)*受規管活動後，我們已將服務種類拓展至於香港提供財務顧問服務。我們擬將全球發售的所得款項淨額用於擴張(其中包括)我們的物業管理業務及財務顧問業務。我們認為多元化的業務將有助於減少任何集中風險，並使我們在需要管理該等風險或出現新機會時擁有調整業務重心的靈活性。

(ii) **過橋儲備基金令我們積極尋求投資機會**：董事認為，動用全球發售的所得款項淨額所創立的過橋儲備基金有助於我們(i)參與地塊及／或房地產資產投標或銷售，包括但不限於就該等交易支付保證金；及／或(ii)於房地產開發商夥伴與我們接洽聯合投資新的潛在房地產項目時，在設立投資實體及／或取得投資者的投資資金之前承諾承購潛在房地產項目投資份額。於實施該業務策略過程中，我們將可擴大我們的業務關係並與Wee Hur及青建以外的房地產開發商夥伴進行合作。

(iii) **房地產項目的投資週期長**：房地產項目的整個投資週期通常持續五年以上，而本集團幾乎可於該等房地產項目的整個投資週期中收取費用。於最後實際可行日期，我們擁有管理資產共計逾240百萬新加坡元，合共管理21個投資架構。大部分投資項目仍處於發展的早期階段，有七個投資項目的可換股貸款尚未轉換。倘我們未能自Wee Hur或青建取得新項目，董事認為，我們進行中的投資項目將足以支持我們的業務營運，且我們的經營業績、財務狀況及盈利能力將不會受到重大影響。有關進行中的投資項目詳情，請參閱本招股章程「業務—投資管理服務」一節。董事認為，倘其中一名或全部主要房地產開發商夥伴在未來不幸終止與我們的合作，我們仍可進一步改善及加深與我們現有房地產開發商夥伴的業務關係，並與其他房地產開發商夥伴建立新業務關係。

(vi) **房地產投資市場具有良好的市場前景**：根據第一太平戴維斯報告，新加坡投資市場於二零一六年恢復增長，房地產投資額為約186億新加坡元，而二零一七年上半年的房地產投資額為約117億新加坡元。新加坡房地產投資管理服務的房地產管理資產於二零一二年至二零一六年期間按約26.7%的複合年增長率增長，而新加坡管理人旗下的房地產管理資產預期於二零一七年至二零二一年繼續按每年約20.4%的幅度增長。因此，我們認為我們擁有大量機會能夠自房地產投資及發展需求的預期增長中獲利。此外，因應我們的業務策略進一步擴張我們的投資管理業務，我們近期已物色並投資竣工物業(如馬來西亞的工人宿舍)及澳洲的竣工工業、商業及住宅物業。透過將我們的投資分散進入竣工物業，我們認為，我們可把握新業務機會而無須倚賴主要房地產開發商夥伴。

我們的供應商

由於我們的業務性質使然，我們僅於物業管理及租賃管理服務業務分部聘用供應商。於往績記錄期間，我們的供應商包括一間承包公司及兩間會計師事務所。

下表載列往績記錄期間我們的最大供應商的相關資料：

截至二零一五年十二月三十一日止年度

供應商名稱	主營業務	開始業務關係年份	向本集團提供的服務	交易額	佔我們的服務費總額的百分比
				千新加坡元	%
Neew Pte Ltd	電氣工程及總承包商(建築工程(包括大型加固工程))	二零一四年	物業維修及維護服務	42	72.4
供應商A	會計	二零一五年	會計服務	16	27.6

截至二零一六年十二月三十一日止年度

供應商名稱	主營業務	開始業務關係年份	向本集團提供的服務	交易額	佔我們的服務費總額的百分比
				千新加坡元	%
Neew Pte Ltd	電氣工程及總承包商(建築工程(包括大型加固工程))	二零一四年	物業維修及維護服務	384	79.0
供應商A	會計	二零一五年	會計服務	102	21.0

截至二零一七年六月三十日止六個月

供應商名稱	主營業務	開始業務關係年份	向本集團提供的服務	交易額	佔我們的服務費總額的百分比
				千新加坡元	%
Neew Pte Ltd	電氣工程及總承包商(建築工程(包括大型加固工程))	二零一四年	物業維修及維護服務	329	80.2
供應商B	會計	二零一七年	會計服務	47	11.5
供應商A	會計	二零一五年	會計服務	34	8.3

於截至二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，我們分別擁有兩名、兩名及三名供應商。同期，最大供應商應佔總成本的百分比分別為72.4%、79.0%及80.2%。我們的供應商之一Neew Pte Ltd由姚先生及沈女士(一組控股股東)間接擁有。有關姚先生及沈女士的權益的進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易」及「與控股股東的關係」章節。

我們通常透過銀行轉賬或支票與供應商進行結算，結算方式取決於對支付條款的磋商情況，且我們通常可享有30日的信貸期。

據董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，除上文披露的姚先生及沈女士外，於往績記錄期間，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人或於最後實際可行日期擁有本公司已發行股本5%以上的任何股東於本集團的五大供應商及服務提供商中擁有任何權益。董事確認，於往績記錄期間，我們與服務提供商之間並無出現任何重大糾紛。

與供應商訂立的服務協議主要條款

我們與供應商按正常商業條款訂立服務協議。一般服務協議的主要條款包括以下內容。

- *期限。* 我們與供應商訂立的服務協議期限不同，惟不超過三年並經雙方同意可予重續。

- *供應商的責任。* 供應商負責在遵守所有適用法律法規的情況下根據服務協議訂明的範圍及標準提供服務。本公司與供應商的員工之間並無僱傭關係。

- *風險分攤。* 物業維護及維修服務的供應商Neew Pte Ltd對因服務提供商於提供訂約服務過程中出現的過失而產生的任何物業損壞或人身傷害負責。

- *服務費。* 供應商的服務費通常經參考市場收費後按公平基準釐定。

銷售及營銷

我們已制定各種營銷策略，並於房地產及投資管理部門建立多個銷售渠道。

我們已建立了一個強大的行業聯繫網絡，並與彼等建立強有力的業務關係。在我們的投資管理服務業務分部，我們的業務網絡包括我們於新加坡的辦事處以及我們與房地產開發商夥伴、投資者、房地產代理及往來銀行的關係。我們透過該業務網絡營銷於房地產項目中的房地產投資機會及基金產品。我們的客戶經理亦積極透過分析投資者需求以期向彼等轉介合適的投資，從而營銷我們的房地產項目及基金產品。我們亦透過與房地產開發商夥伴及房地產代理聯繫，以營銷我們於項目諮詢及管理服務業務分部與物業管理及租賃管理業務分部的服務。

我們將繼續在我們的行業聯繫網絡基礎上發展，並透過我們現有的銷售及營銷渠道提高我們於房地產及投資管理領域的地位。

知識產權

域名

本集團擁有一個域名，其詳情載列如下：

域名	註冊日期	屆滿日期
zacdgroup.com	二零一五年十月十五日	二零一八年十月十五日

域名可予以重續。進行註冊可防止他人於註冊存續期間使用同一域名。

商標

於最後實際可行日期，本集團已於新加坡註冊以下商標：

商標	商標編號	類別	註冊人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
zacd	T1313388B	36	本公司*(附註)*	新加坡	二零一四年四月八日	二零二三年八月十九日

附註： ZACD Investments向本公司轉移所有權自二零一六年十二月二十八日起生效。

於最後實際可行日期，我們已於香港註冊以下商標：

商標	商標編號	類別	註冊人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
A zacd B zacd	304074066	35, 36	本公司	香港	二零一七年三月十三日	二零二七年三月十二日

於往績記錄期間，我們並無涉及任何重大糾紛或侵犯知識產權。於最後實際可行日期，我們並不知悉(i)我們有任何重大侵犯第三方擁有之知識產權，或(ii)任何第三方有任何重大侵犯我們擁有之知識產權而對我們的營運構成重大不利影響。

資訊科技

我們的資訊科技部門負責我們內部營運的日常資訊科技需求。該部門旨在透過對資訊科技系統的創造性應用，使我們於行業競爭中處於上風。該部門細分為三個負責特定資訊科技功能的專職團隊—資訊科技支援團隊、網絡及基建團隊以及應用

程式開發團隊。資訊科技支援團隊負責為本集團員工有效開展工作提供高效一流的支援。網絡及基建團隊確保我們的網絡安全並維持數據的安全性。應用程式開發團隊尋求機會實施可簡化我們的工作流程的應用程式，亦尋求機會將數據轉換為扼要資料供管理層員工使用。

僱員

於最後實際可行日期，本集團共有100名僱員，彼等位於新加坡及香港。下表列示於最後實際可行日期按職能劃分之僱員明細：

職能	於最後實際可行日期
投資管理以及項目諮詢及管理服務	26
物業管理及租賃管理	50
財務	7
金融服務	3
一般管理、行政及資訊科技	12
研發	2
總計	100

下表列示於最後實際可行日期按地區劃分之僱員明細：

地區	於最後實際可行日期
新加坡	95
香港	5
總計	100

我們認為，僱員之知識、經驗、發展及忠誠度對我們的長期發展而言至關重要。我們向僱員提供之薪酬主要包括佣金、基本薪金及酌情花紅。我們已採用以激勵為基礎並將僱員酬金與其表現、資質及職位掛鈎的薪酬計劃。根據適用法律及規例，我們向新加坡中央公積金及香港強制性公積金計劃項下之有關僱員退休福利計劃作出供款。我們重視僱員並向彼等提供繼續教育及在職培訓。我們主要依靠互聯網上的招聘廣告及推介進行招聘。

我們相信，我們已與僱員維持良好的關係。於最後實際可行日期，我們並無遭遇已或可能對我們的業務營運構成重大不利影響之員工罷工或其他勞資糾紛。我們的僱員並不屬於任何工會。

健康、工作安全及環境事宜

我們於健康、工作安全及環保事宜方面受限於新加坡法律。我們已設立工作安全系統，並定期向僱員提供培訓以提高彼等對工作安全問題的意識。鑒於我們的營運性質，我們並不受重大環境責任風險或環境合規成本之影響。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已(i)就健康、工作安全及環保於所有重大方面遵守新加坡法律，(ii)並無涉及任何重大事故或死亡，及(iii)於健康、工作安全或環保方面並無遭受任何重大索賠或處罰。

保險

我們認為我們的保險範圍與新加坡行業慣例相一致，且我們已作出適當投保。我們就營運產生之主要風險及責任投購保單。該等保單主要包括(i)公眾責任保險，以涵蓋營運過程中由第三方造成的賠償責任，(ii)針對動產及不動產損失的保險，及(iii)僱主責任保險，以涵蓋與僱員工傷有關的責任。

物業

租賃協議

於最後實際可行日期，我們並無擁有任何物業及我們就營運租賃以下物業：

出租人	承租人	地址	物業用途	租賃之主要條款
ZACD Investments Pte. Ltd.	ZACD POSH Pte. Ltd.	237 Alexandra Road, #08-01, Singapore 159929的一部分，面積約396.14平方米（「**Alexcier辦事處**」）	出租人及相關部門所批准的用途	租金為每月16,200新加坡元，自二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止為期三年

出租人	承租人	地址	物業用途	租賃之主要條款
SLP International Property Consultants Pte. Ltd.	杰地集團有限公司	2 Bukit Merah Central, #22-01, Singapore 159835(「**Spring辦事處**」)的一部分，面積約367.07平方米	辦公或根據總租約所許可或總出租人、出租人及相關部門所批准的其他用途	租金為每月14,000新加坡元(不包括物業稅、包括公共及其他物業相關雜項開支)，自二零一七年五月五日起至二零一八年四月三十日為止
SLP International Property Consultants Pte. Ltd.	ZACD Capital Pte. Ltd.	2 Bukit Merah Central, #22-01, Singapore 159835的Spring辦事處的一部分，面積約156.2平方米	辦公或根據總租約所許可或總出租人、出租人及相關部門所批准的其他用途	租金為每月5,800新加坡元(不包括物業稅、包括公共及其他物業相關雜項開支)，自二零一七年五月五日起至二零一八年四月三十日為止
獨立第三方	本公司、ZACD Financial及ZACD Group Holdings	香港皇后大道中36號興瑋大廈5樓501室	僅作辦公用途	租金為每月102,350港元(不包括差餉、管理及空調費以及其他開支)，自二零一七年三月一日起至二零一八年十二月七日為止

特許使用協議

我們亦就營運佔用以下物業：

許可人	被許可人	地址	物業用途	特許使用之主要條款
ZACD POSH Pte. Ltd.	ZACD International Pte. Ltd.	237 Alexandra Road, #08-01, Singapore 159929的一部分，佔許可人於總租約項下租賃總面積的約三分之一	總租約所許可或總出租人、許可人及相關部門所批准的用途	每月特許使用費為5,400新加坡元，自二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止為期三年

有關租賃的詳情，請參閱本招股章程「關連交易—完全豁免持續關連交易」一段。於最後實際可行日期，我們並無擁有任何物業，亦無持有任何物業權益。誠如我們的香港法律顧問所告知，我們無須受公司(清盤及雜項條文)條例附表三第34(1)段的規例所規限。

法律程序及合規

除本節「我們與主要房地產開發商夥伴的關係」一段所披露的糾紛外，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，且董事並不知悉本集團提出或面臨任何未決或威脅進行的重大訴訟、仲裁或申索，而將會對我們的業務、經營業績、聲譽或財務狀況構成重大不利影響。

董事確認，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，證監會、聯交所、新加坡金融管理局及／或香港或新加坡執法部門概無對本集團的成員公司及／或其僱員採取處分行動。同期，董事確認，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，概無出現有關香港或新加坡適用法律法規的屬於重大影響或系統性的不合規事件。

內部監控及風險管理

風險管理政策

董事會負責監察及確保我們維持穩健及有效的內部監控及風險管理制度。在籌備上市時，我們已委聘外聘內部監控顧問公司對我們現有的內部監控制度進行檢討，涉及：(i)對財務申報、財政、銷售、採購、人力資源及資訊科技等若干領域的企業層面控制及業務流程控制；及(ii)就改善有關上述控制及流程的內部監控的實際結果及推薦建議向本公司匯報。於外聘內部監控顧問公司給出建議後，我們已改善現有的內部監控政策及程序，旨在為達致有效營運、可靠財務呈報及遵守適用法律提供合理保證。為監督上市後風險管理政策及企業管治措施的持續實施情況，我們已採納或將採納(其中包括)以下企業管治及內部監控措施：

- 成立審核委員會，負責監督本公司的財務記錄、內部監控程序及風險管理系統；

- 委任蕭先生為首席財務官及聯席公司秘書，確保我們的營運符合相關法律法規。有關其履歷詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

- 委任創陞融資為我們上市後的合規顧問，就我們遵守創業板上市規則的合規事宜提供意見；及

- 委聘外部法律顧問，就我們遵守創業板上市規則的合規事宜提供意見，確保我們將不會違反任何相關監管要求或適用法律(倘必要)。

我們維持風險管理政策以識別、評估及管理營運過程中的風險。風險管理政策的主要特徵包括：

識別風險

ZACD Capital已採納一套對其投資者進行季度風險識別及評估的審核制度。該季度評估將透過確保已獲取新加坡金融管理局規定的所有必要額外文件及排除任何意外事件，從而改善客戶的盡職調查進程。

監督風險

我們透過以下方式監督營運風險：

- 採納嚴苛的質量控制及監察措施與程序以規避風險；
- 監察僱員是否遵守內部規則及手冊以確保符合相關監管規定；及
- 我們處理客戶投訴的內部程序。

評估風險

本公司已制定客戶申訴政策，確保在所容許的最短時間內知悉所有質詢及問題。客戶申訴專員將與高級管理層進行商議，以最佳的方式進行解決並確保雙方均信納建議方案。該渠道可令本公司評估及減少現有程序的不足之處。

競爭

根據第一太平戴維斯報告，新加坡已形成投資管理服務多方競爭的格局。中小型私募股權房地產公司(在過去10年籌集的資金低於500百萬美元)合共佔約10%的市場份額。此範圍內的競爭格局較為分散且由於新加坡投資管理方面的金融監管環境相對開放及對小型的投資管理初創公司有利，此範圍幾乎不存在進入壁壘。特別是，新加坡專注於房地產發展工地或項目且具有資本市場服務牌照的私募股權房地產公司僅有寥寥幾家。此外，該等公司主要專注於前期或早期開發活動，並不提供

本集團提供的端到端房地產項目諮詢及物業管理服務。除了擁有基金管理平台的房地產開發商之外，新加坡及亞太其他地區的綜合型房地產投資管理公司相對有限。本集團儘管屬於中小型投資管理公司(按管理資產規模計於新加坡的市場份額少於1.0%)，亦是此類別的市場參與者之一。

私人物業的物業管理行業(特別是分契物業管理)則更為分散。行業參與者包括多家中小型公司，按分契管理物業的單位數量計算，前五大公司估計佔30%至35%的市場份額。行業領導者主要為全球房地產諮詢公司以及已進軍其他服務的獨立物業管理公司。行業的其他分部主要由房地產營運公司、房地產投資信託、私募房地產基金及其他機構擁有人參與。在部分該等實體設立附屬公司管理該等物業時，彼等亦使用第三方公司的設施及租賃管理服務。進一步詳情請參閱「行業概覽—競爭格局」一節。

因此，我們作為專注於房地產綜合解決方案的資產管理人，具備可提供涵蓋房地產價值鏈的綜合配套服務的能力令我們在房地產行業中具有優勢。由於我們服務的綜合性質使然，我們可綜合運用所提供的綜合配套服務的經驗、市場知識及資源。我們亦運用與穩定投資者群體的良好業務關係以及與房地產開發商夥伴的穩固關係。憑藉我們出色的投資管理往績記錄及經驗豐富的管理團隊，我們相信，我們的競爭優勢將帶動收入增長，令我們於房地產行業中更具競爭力。有關我們的競爭優勢的進一步詳情，請參閱「業務—我們的競爭優勢」一節。

牌照、許可證及證書

於最後實際可行日期，我們已就營運獲得新加坡及香港相關政府機構的全部重要牌照、許可證及批准，其均為有效及具效力。我們的重要牌照及許可證主要包括以下各項：

牌照名稱	牌照持有人	簽發機構	頒發日期	屆滿日期
從事基金管理的資本市場服務(「**資本市場服務**」)牌照	ZACD Capital Pte Ltd	新加坡金融管理局	二零一六年九月二十日	不適用
第1類：證券交易*(附註1)* *(附註2)*	ZACD Financial Group Limited	證監會	二零一六年十二月二日	不適用

牌照名稱	牌照持有人	簽發機構	頒發日期	屆滿日期
第4類：就證券提供意見 *(附註1)*	ZACD Financial Group Limited	證監會	二零一六年十二月二日	不適用
第6類：就機構融資提供意見 *(附註1)(附註3)*	ZACD Financial Group Limited	證監會	二零一六年十二月二日	不適用

附註：

1. 根據證監會實施的發牌條件，我們不得持有客戶資產。詞彙「持有」及「客戶資產」具有證券及期貨條例所界定之涵義。此外，我們將僅向專業投資者提供服務。詞彙「專業投資者」具有證券及期貨條例及其附屬法例所界定之涵義。

2. 根據證監會實施的發牌條件，就第1類：證券交易而言，我們將僅從事集體投資計劃的交易業務。詞彙「集體投資計劃」及「交易」具有證券及期貨條例所界定之涵義。

3. 根據證監會實施的發牌條件，就第6類：就機構融資提供意見而言，我們將不得擔任有關任何證券申請於獲認可證券市場上市之保薦人，亦不得就屬證監會頒佈的公司收購、合併及股份購回守則規管範圍內的事項／交易提供意見。

我們監察牌照及許可證的有效情況，並於有效期屆滿前申請有關牌照及許可證的續期。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們在就營運獲得重要牌照及許可證方面並無遭受重大困難。

企業社會責任

我們重視企業社會責任，一直並擬繼續致力於回饋社會大眾。我們組織並鼓勵員工參與各項慈善或社會活動。於往績記錄期間，該等活動包括：

年份	機構	活動名稱	活動描述
二零一六年	Touch Community Services	ZACD Zoo Treasure Hunt	於動物園內為貧困兒童及其家人組織尋寶活動。該等兒童均參加Touch Young Arrows計劃(「**TYA**」)
二零一六年	Touch Community Services	ZACD Home Improvement	為三個貧困家庭改造房屋
二零一六年	Touch Community Services	ZACD-TYA Academy Improvement Reward Program	對在二零一六年學業上取得重大進步的前50名參與TYA的學生進行獎勵
二零一五年	愛家協會(Focus on the Family)	Date with Dad	為活動購買禮物
二零一五年	新加坡紅十字會(Singapore Red Cross)	Fundraising	為尼泊爾地震籌款
二零一五年	Hope Center Singapore	Shopping Shopping at Kampung Glam	為貧困兒童營造購物體驗

控股股東

緊隨全球發售完成後(並無計及於超額配股權獲行使及於根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使後可能將予配發及發行的任何股份)，ZACD Investments預期將持有本公司經擴大已發行股本的75%。

ZACD Investments於二零零五年六月十五日於新加坡註冊成立為獲豁免私人股份有限公司，並分別由姚先生及沈女士擁有51%及49%權益。於最後實際可行日期，姚先生及沈女士共同透過ZACD Investments於本公司全部已發行及繳足股本中擁有權益。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的能力，故彼等為我們的一組控股股東。因此，就創業板上市規則而言，ZACD Investments、姚先生及沈女士為控股股東。關於姚先生及沈女士的背景，請參閱本招股章程「董事及高級管理層—董事—執行董事」一段。

控股股東及董事確認，於最後實際可行日期，除彼等各自於本集團的權益外，彼等及彼等各自的緊密聯繫人概無於直接或間接與或可能與我們的業務構成競爭的任何業務中擁有任何權益或進行任何該等業務並須根據創業板上市規則第11.04條作出披露。

獨立於控股股東

除下文及本招股章程「關連交易」一節所披露者外，董事預期本集團與控股股東於上市或緊隨上市後不會訂立任何重大交易。經考慮下述事宜後，董事會認為，本集團於上市後可獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人經營業務。

營運獨立性

於上市後，我們將會繼續從ZACD Investments及SLPI租用辦公室作營運。董事認為，現有的辦公室可輕易被其他租金相若的物業取代，而不會對我們的營運造成任何重大影響。

除向ZACD Investments、若干關連投資特殊目的實體及ARO II Fund提供投資及基金管理服務(有關詳情載於本招股章程「關連交易—非豁免持續關連交易」一段)外，本集團並無倚賴控股股東接觸本集團的客戶。此外，預期關連人士根據投資管理協

議(定義見本招股章程上述段落)應付本集團的最高費用總額將由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約5.9百萬新加坡元大幅減至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約0.5百萬新加坡元。

於往績記錄期間，控股股東的聯繫人MVG為我們的一名服務提供商，而其全資附屬公司Neew Pte. Ltd.(「**Neew**」)為我們的最大供應商，然而，除本招股章程「關連交易」一節所披露MVG及Neew分別提供人力資源服務以及維修及維護服務外，本集團並無與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人共享營運團隊、設備及設施。本集團擁有獨立管理團隊處理日常營運。我們亦擁有進行及經營業務所需的所有相關許可證，且我們擁有充足的資源，以獨立於控股股東及彼等的緊密聯繫人進行營運。我們亦無倚賴控股股東或彼等各自的緊密聯繫人擁有的商標或特許專營／許可品牌。有關知識產權的進一步資料，請參閱本招股章程「業務—知識產權」一段及本招股章程附錄四「6.有關我們業務的其他資料—B.知識產權」一段。董事認為，我們的營運並無倚賴於控股股東。

另外，請參閱本招股章程「財務資料—關聯方交易」一段及附錄一附註26。

管理獨立性

本公司的管理及營運決策均由董事會及高級管理層作出。董事會包括三名執行董事及三名獨立非執行董事。本集團成員公司與控股股東唯一重疊的董事為姚先生及沈女士，彼等亦為ZACD Investments的董事。然而，姚先生及沈女士已確認彼等參與ZACD Investments事務的時間將降至最低，主要將時間投放於本集團的日常管理及營運。

董事認為，董事會及高級管理層將基於以下原因，獨立於控股股東履行職能：

(i) 各董事知悉彼作為董事之受信責任，彼須(其中包括)以本公司為受益人及以本公司最大利益行事，且不允許彼作為董事之責任與個人利益發生任何衝突；

(ii) 倘因本集團與董事或彼等各自的聯繫人將訂立之任何交易產生潛在利益衝突，受益董事須放棄於本公司就該等交易召開之相關董事會會議上投票，且不得計入法定人數，章程另有規定者除外；及

(iii) 高級管理層成員獨立於控股股東。我們已建立本身的組織架構，由個別職能部門(包括投資管理、項目諮詢及管理服務、物業管理及租賃管理、財務、綜合管理、行政及資訊科技以及研發)組成，各職能部門具有具體職權範圍並負責日常營運。

財務獨立性

本集團擁有獨立的財務制度，將於上市後獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人根據我們本身的業務需要作出財務決策。

於往績記錄期間，我們已管理22個投資項目中合共23間投資特殊目的實體的投資，當中部分標的房地產項目要求由控股股東提供擔保。該等擔保由控股股東提供以擔保發展特殊目的實體有關銀行融資的責任，該等銀行融資由貸款銀行就相關房地產項目授予發展特殊目的實體。

於二零一七年六月三十日，控股股東就九個房地產項目提供擔保，以擔保相關發展特殊目的實體獲授的銀行貸款。我們已於二零一七年十一月七日訂立若干業務轉讓協議，據此，ZACD International同意向上述九個房地產項目中的六個房地產項目的六間投資特殊目的實體(即投資項目F、West Star、Mega@Woodlands、The Visionaire、iNZ Residences及投資項目J各自的投資特殊目的實體)出售提供項目管理服務之業務。進一步詳情請參閱本招股章程「概要—近期發展」一段。於最後實際可行日期，控股股東就上述九個房地產項目的其餘三個房地產項目(即投資項目E、Bellewoods及Bellewaters的相關投資特殊目的實體)提供的擔保已獲解除。

於最後實際可行日期，ZACD Investments(控股股東之一)就S1 Fund及S2 Fund所投資的投資項目提供152.8百萬新加坡元的新擔保。有關金融機構原則上同意ZACD Investments的上述擔保將在上市時解除並由本公司提供的企業擔保予以替代。於上市後，本公司將提供的152.8百萬新加坡元企業擔保中約122.2百萬新加坡元(80%)將

由S2 Fund投資者的背對背彌償提供支持。有關S1 Fund及S2 Fund的詳情，請參閱本招股章程「業務—投資管理服務—(II)基金管理—S1 Fund及S2 Fund」分節。

應付控股股東的所有貸款及墊款將於上市前悉數結清。董事確認，由於本集團預期營運資金將由我們的經營收入、全球發售所得款項淨額及銀行借款提供，本集團於上市後將不倚賴控股股東融資。

不競爭契據

各控股股東已確認，彼等及彼等任何緊密聯繫人概無從事、參與與我們的業務直接或間接構成或可能構成競爭之任何業務或在當中擁有權益(擔任本集團成員公司的董事或股東除外)。為保護本集團免受任何潛在競爭，控股股東以本公司(為其自身及其附屬公司利益)為受益人作出不可撤銷之不競爭承諾，各控股股東據此已(其中包括)共同及個別向我們承諾，於有關期間(定義見下文)內任何時間，各控股股東應及應促使彼等各自的緊密聯繫人及／或受其控制之公司(本集團成員公司除外)將：

(i) 不會自行或彼此共同或聯同或代表任何人士、商號、公司或組織直接或間接開展或獲委託或直接或間接與提供投資管理服務、項目諮詢及管理服務、物業管理及租賃管理服務以及財務顧問服務(包括於新加坡根據資本市場服務牌照進行的基金管理受規管活動，以及於香港進行的金融服務(包括但不限於香港進行第1類、第4類及第6類受規管活動))之業務構成競爭之任何業務，以及以任何形式或方式與本集團任何成員公司或本公司整體不時進行的業務構成或可能構成競爭之任何業務(「**受限制活動**」)有關或於當中持有任何權益(無論作為董事、股東、合夥人、代理或其他身份(本集團成員公司董事或股東除外)及無論為利益、回報或其他目的)；

(ii) 不干預或設法離間據其所知不時或於緊接本招股章程日期前兩年內任何時間為本集團的客戶或供應商的任何商號、公司或組織；

(iii) 未經本公司事先書面同意，於任何時候不得僱傭任何掌握或可能掌握與本集團業務有關任何機密資料或商業秘密而任職本集團董事、經理或僱員或顧問的任何人士；

(iv) 不得直接或間接招攬或說服任何曾與本集團進行買賣或現正與本集團進行磋商的人士停止與本集團進行買賣或減少該人士與本集團正常買賣時的業務金額；及

(v) 不得向任何第三方或本集團的競爭對手披露其掌握的本集團任何機密資料，惟該項披露(i)以機密方式向專業顧問作出；(ii)政府或任何監管機構根據任何適用法律法規或根據任何法院命令另行要求；或(iii)已公之於眾或就此行事並無導致控股股東出現過失或違約者除外，且於作出任何披露前，控股股東應當就該項披露的形式及內容通知並諮詢本集團。

各控股股東已向我們承諾，倘彼或其緊密聯繫人及／或受其控制的公司(本集團成員公司除外)(「**要約人**」)獲獨立第三方給予或識別或提供任何商業投資或商機，而該等投資或商機直接或間接與受限制活動構成競爭或可能導致構成競爭(「**新機會**」)，彼將及將促使其緊密聯繫人及／或受其控制之公司(本集團成員公司除外)在切實可行的情況下盡快以下列方式將新機會轉介予我們：

(i) 各控股股東必須及應促使其緊密聯繫人及／或受其控制的公司(本集團成員公司除外)轉介或促使轉介新機會給我們，並應就任何新機會向我們發出書面通知，通知中載列相關控股股東可得的資料，以供我們考慮(a)該新機會是否與受限制活動構成競爭；及(b)利用新機會是否符合本集團利益，包括但不限於新機會的性質以及投資或收購成本詳情(「**要約通知**」)；及

(ii) 要約人僅於以下情況下方有權利用新機會：(a)要約人收到我們婉拒新機會的通知；或(b)要約人於我們接獲要約通知後十個營業日內未收到任何有關通知。

倘要約人利用新機會之條款及條件有重大改動，則要約人將按上述方式向我們轉介經修訂的新機會。

於接獲要約通知後，我們將成立獨立董事委員會(「**獨立董事委員會**」)(該委員會由獨立非執行董事組成，不包括於新機會中擁有實益權益或利益衝突之任何董

事），並就(a)該等新機會是否與受限制活動構成競爭；及(b)利用新機會是否符合本公司及股東整體利益向獨立董事委員會尋求意見及決策。

倘任何控股股東、其緊密聯繫人及／或受其控制之公司（本集團成員公司除外）已根據上文第(ii)項自任何實體中收購任何與受限制活動有關的業務、投資或權益並打算出售有關業務、投資或權益，有關控股股東、其緊密聯繫人及／或受其控制之公司（本集團成員公司除外）應向我們提供載有優先購買權（「**優先購買權**」）之書面通知（「**優先購買權通知**」），以收購任何有關受限制活動，期限為自我們收到優先購買權通知起第十一個營業日當日。倘(i)獨立董事委員會決定透過自我們收到優先購買權通知起十個營業日內發出書面通知方式放棄優先購買權，或(ii)有關控股股東或其緊密聯繫人及／或受其控制之公司（本集團成員公司除外）（視情況而定）並未收到優先購買權通知，則有關控股股東、其緊密聯繫人及／或受其控制之公司（本集團成員公司除外）可按不優於本集團獲提供之條款向其他第三方提呈出售受限制活動之有關業務、投資或權益。於決定是否行使優先購買權時，董事將考慮各種因素，包括購買價及其價值及利益，以及其將為本集團帶來之裨益。

就上述而言，「**有關期間**」指自上市日期開始的期間，並將於以下日期之較早者屆滿：

(i) 有關控股股東、其緊密聯繫人及／或受其控制之公司（個別或視為整體）就創業板上市規則而言不再為控股股東之日；及

(ii) 股份不再於聯交所創業板上市之日。

不競爭契據須待(i)聯交所上市科批准我們的已發行股份及本招股章程所述將予配發及發行之股份上市及買賣，且有關上市及批准其後不會於我們的股份於聯交所開始買賣前被撤回；(ii)發售價已妥為釐定；及(iii)包銷商於包銷協議項下之責任已成為無條件（包括因聯席全球協調人（為彼等本身及代表包銷商）豁免任何條件（如相關））及包銷協議並無根據其條款終止後，方可作實。

避免利益衝突的企業管治措施

董事深明在管理中引入良好企業管治元素對保障股東利益的重要性。具體而言，本集團將採取以下企業管治措施，以管理控股股東與本集團之間因潛在競爭業務而產生的潛在利益衝突：

(i) 獨立非執行董事將每年檢討控股股東遵守不競爭契據的情況；

(ii) 本公司將於年報披露獨立非執行董事就有關遵守及執行不競爭契據的情況所檢討事宜作出之決定；

(iii) 控股股東將(倘必要)於本公司年報中就彼等遵守不競爭契據項下的承諾之情況作出年度聲明；

(iv) 本公司獨立董事委員會由全體獨立非執行董事組成，將負責決定及授權決定：(i)新機會；及(ii)行使優先購買權。此外，獨立董事委員會可於其認為必要時，不時委聘獨立財務顧問及其他外聘專業顧問，以就有關上述事項的事宜向其提供意見，費用由本公司承擔；

(v) 倘本集團與控股股東之業務出現利益衝突，被視為於某一特定事宜或主體事項擁有權益之任何董事須向董事會披露其權益。根據章程，倘董事於該事宜(除創業板上市規則附錄三附註5項下允許之若干事項之外)擁有任何重大權益，彼將不得就批准該事項之董事會決議案投票，亦不得計入相關董事會會議之法定人數；

(vi) 董事將確保涉及控股股東之任何重大衝突或潛在衝突，將在所涉控股股東知悉有關衝突或潛在衝突後，於切實可行情況下盡快向獨立非執行董事報告，並舉行董事會會議，以審閱及評估有關事項之影響及風險，及監督任何重大非常規業務活動；

(vii) 我們與關連人士之間進行或擬進行的任何交易(如有)，將須遵守創業板上市規則第20章(包括(如適用)公告、申報、年度審閱及獨立股東批准的規

定，及聯交所就授予豁免嚴格遵守創業板上市規則有關規定所施加的該等條件）；及

(viii)本公司已委任創陞融資為合規顧問，其將就適用法律及創業板上市規則之合規情況（包括有關董事職責及內部監控措施之各項規定）向本集團提供意見及指引。

董事認為上述企業管治措施足以管理控股股東與本集團之間的任何潛在利益衝突及保障股東（特別是少數股東）的權益。

概覽

於往績記錄期間，我們與本公司之關連人士訂有交易。於上市後，本集團若干成員公司將繼續與本公司之關連人士進行交易，而根據創業板上市規則第20章，該等交易將構成本集團的持續關連交易。持續關連交易之摘要如下：

	交易內容簡要	期限	適用創業板上市規則	尋求豁免
1.	分租Alexcier辦事處（定義見下文）	自二零一七年一月一日起計為期三年	第20.74(1)(c)條及第20.76條	無（屬符合最低豁免水平的交易）
2.	分租Spring辦事處（定義見下文）	二零一七年五月五日至二零一八年四月三十日	第20.74(1)(c)條及第20.76條	無（屬符合最低豁免水平的交易）
3.	MVG向本集團提供人力資源服務	自上市日期起至二零一九年十二月三十一日止	第20.74(1)(c)條及第20.76條	無（屬符合最低豁免水平的交易）
4.	Neew Pte. Ltd.（「**Neew**」，為MVG的全資附屬公司）向ZACD POSH提供維修及維護服務	自上市日期起至二零一九年十二月三十一日止	第20.74(2)條及第20.103條	申報及公告規定
5.	提供投資管理服務	不適用	第20.103條	(i)申報、公告及獨立股東批准規定；及 (ii)釐定期限為三年或以內

關連人士

姚先生、沈女士及ZACD Investments為我們的控股股東。因此，根據創業板上市規則第20.07(1)條，彼等於上市後均被視為本公司之關連人士。

ZACD Investments已成立若干投資特殊目的實體（ZACD Investments作為其股份的初步認購人）以投資及持有發展特殊目的實體（由投資特殊目的實體與房地產項目（「**項目**」）的房地產開發商夥伴共同成立）的已發行股份。一般而言，ZACD Investments及其他投資者（為獨立第三方）根據可換股貸款協議透過認購投資特殊目的實體的可換股貸款向投資特殊目的實體提供資金。於將可換股貸款轉換為投資特

殊目的實體的股份(「**轉換**」)前，投資特殊目的實體的已發行股份將繼續由ZACD Investments全資擁有。因此，於轉換前，所有投資特殊目的實體均被視為ZACD Investments的附屬公司及我們於上市後的關連人士。於轉換後，投資特殊目的實體(其30%或以上的已發行股份由本集團及／或ZACD Investments直接或間接持有且其10%或以上已發行股份由ZACD Investments持有(透過本集團間接持有者除外))及其附屬公司發展特殊目的實體均被視為ZACD Investments的聯繫人及我們於上市後的關連人士。

ARO II Fund為由ZACD Investments發起的通用型房地產基金。由於ZACD Investments持有該基金的全部普通股股本(包括兩股附帶表決權的普通股)，ARO II Fund被視為ZACD Investments之聯繫人及我們於上市後之關連人士。

因此，根據創業板上市規則第20.07(4)條，於上市後，上述投資特殊目的實體及發展特殊目的實體以及ARO II Fund(均為ZACD Investments之附屬公司或聯營公司)將成為我們的關連人士(「**關連特殊目的實體及基金**」)。

MVG之全部已發行股份由姚先生及沈女士各持有50%，故根據創業板上市規則第20.07(4)條，MVG連同其附屬公司(包括SLPI及Neew)將被視為姚先生及沈女士之聯繫人及本公司之關連人士。

完全豁免持續關連交易

於上市後，根據創業板上市規則，以下本集團之持續關連交易構成完全豁免持續關連交易：

分租

(a) ***交易概況***

Alexcier辦事處

於二零一七年六月十二日，ZACD POSH(作為承租人)與ZACD Investments(作為業主)訂立租賃協議，內容有關向ZACD POSH及其關聯法團出租位於237 Alexandra Road,#08-01, Singapore 159929總建築面積為約396.14平方米的一處辦公物業(「**Alexcier辦事處**」)，以作為辦事處(「**Alexcier辦事處租賃協議**」)。租賃期限由二零一七年一月一日開始至二零一九年十二月三十一日截止，租金及服務收費合共為每月16,200新加坡元，須於每個曆月首日提前支付(不包括物業稅，惟包括公用事業及其他與物業相關的雜項開支)。於Alexcier辦事處租賃協議開始前，Alexcier辦事處的

租金安排構成MVG提供的企業服務之一部分(見下文)。租賃的起始期限早於Alexcier辦事處租賃協議日期，此乃由於訂約方投入時間將協議正式確定並簽署，以符合創業板上市規則第20.32條項下的書面協議規定。

截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團就該項交易產生的歷史金額分別為58,500新加坡元、58,500新加坡元及97,200新加坡元。截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的該項租金計入我們向MVG支付的企業服務收費，分別為197,000新加坡元及207,000新加坡元，該項收費已於二零一六年十二月終止。Alexcier辦事處截至二零一七年六月三十日止六個月的租金乃根據Alexcier辦事處租賃協議收取。

我們於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年應向ZACD Investments支付的年度租金將約為194,400新加坡元(相當於約1,103,920港元)。在達成上述年度租金時，董事已考慮(其中包括)Alexcier辦事處租賃協議項下之建築面積以及現行市場租金水平，即相同地段向獨立第三方租賃相似物業須支付的租金。

Spring辦事處

於二零一七年六月十二日，本公司及ZACD Capital(作為分承租人)各自與SLPI(為MVG之全資附屬公司)(作為總承租人)訂立分租協議(統稱「**Spring辦事處租賃協議**」)租賃位於2 Bukit Merah Central, #22-01, Singapore 159835指定位置辦公物業(「**Spring辦事處**」)，有關詳情載列如下：

分租協議	分承租人	總承租人	期限	是否可選擇續租	建築面積	月租
					(概約)	
租賃協議1	本公司	SLPI	自二零一七年五月五日起至二零一八年四月三十日止期間	否	367.07平方米	每個曆月首日提前支付14,000新加坡元(不包括物業稅，惟包括公用事業及其他與物業相關的雜項開支)
租賃協議2	ZACD Capital	SLPI	自二零一七年五月五日起至二零一八年四月三十日止期間	否	156.2平方米	每個曆月首日提前支付5,800新加坡元(不包括物業稅，惟包括公用事業及其他與物業相關的雜項開支)
				總計	**523.27平方米**	**19,800新加坡元**

Spring辦事處的業主為新加坡共和國政府，將Spring辦事處租予SLPI而SLPI隨後分租予本公司及ZACD Capital。截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團就該項交易產生的歷史金額分別為23,200新加坡元、23,200新加坡元及39,600新加坡元。往績記錄期間的該項租金計入我們向

MVG支付的企業服務收費，分別為197,000新加坡元、207,000新加坡元及62,000新加坡元，該項收費已於二零一七年五月終止。Spring辦事處的租金自二零一七年五月起根據Spring辦事處租賃協議收取。

本集團租用Spring辦事處作為我們的辦公物業。由於Spring辦事處已為業務夥伴所熟知，故我們現時並無計劃且在可預見未來不會搬遷至其他物業。我們認為，出於成本、時間及經營穩定性考慮，這符合本公司及其股東之整體利益。

本公司及ZACD Capital根據Spring辦事處租賃協議就截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年四月三十日止四個月應向SLPI支付的年度租金總額將分別約為158,400新加坡元(相當於約0.9百萬港元)及79,200新加坡元(相當於約0.5百萬港元)。在釐定上述年度租金時，董事已考慮(其中包括)Spring辦事處租賃協議項下之建築面積以及現行市場租金水平，即相同地段向獨立第三方租賃相似物業須支付的租金。

董事認為，Alexcier辦事處租賃協議及Spring辦事處租賃協議以及其項下的持續關連交易乃於本集團正常業務過程中經公平磋商後按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及其股東之整體利益。

(b) ***創業板上市規則之涵義***

由於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年Alexcier辦事處租賃協議及Spring辦事處租賃協議年度租金的所有適用百分比率均低於5%且總年度代價少於3百萬港元，故其項下擬進行之交易構成符合最低豁免水平的持續關連交易，可豁免遵守創業板上市規則第20章有關獨立股東批准、年度審閱及所有披露的規定。

獲得人力資源服務

(a) ***交易概況***

MVG現時並計劃繼續向本集團提供人力資源服務，每名人員為85新加坡元。該費用乃根據MVG於供應及獲取服務供應時產生的實際成本且經參考(i)估計人員數目及錄得時間；及(ii)獨立第三方提供類似服務的現行市場價格，按成本基準釐定。因此，於二零一七年十一月二十七日，MVG與本公司(為其本身及代表其附屬公司)訂立人力資源服務協議(「**人力服務協議**」)，據此，MVG(作為服務提供商)已同意向本集團提供人力資源服務(包括招聘、培訓、支付薪酬及行政管理服務)，期限為自上市日期起至二零一九年十二月三十一日止。董事清楚本集團亦可向獨立第三方服務

提供商獲取或尋求人力資源服務，且該等MVG的服務對我們的營運影響甚微。然而，這對本集團或MVG及其附屬公司均非明智之選，原因為繼續執行人力資源服務安排更具成本效益及便利。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度各年，預計我們須向MVG支付的年度服務費分別不會超過129,000新加坡元(相當於約749,000港元)、137,000新加坡元(相當於約794,000港元)及194,000新加坡元(相當於約1.1百萬港元)。在評估上述年度上限時，董事已考慮為提供我們需要或要求的人力資源服務時MVG所產生的估計成本(經參考估計員工人數及服務記錄時長)及提供類似服務(即就獲得獨立第三方服務提供商提供類似人力資源服務而應付的服務費)的現行市場收費水平。

董事認為，獲得人力服務協議項下的人力資源服務及其建議年度服務費乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平及合理並符合本公司及其股東的整體利益。

(b) ***歷史交易金額***

於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，我們就人力資源服務向MVG支付的過往年度費用分別為30,000新加坡元(相當於約168,000港元)、65,000新加坡元(相當於約371,000港元)及36,000新加坡元(相當於約209,000港元)。該等費用計入我們向MVG支付的企業服務收費，於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月分別為197,000新加坡元(相當於1.1百萬港元)、207,000新加坡元(相當於約1.2百萬港元)及62,000新加坡元(相當於約360,000港元)，該項收費已於二零一七年五月終止。

(c) ***創業板上市規則之涵義***

由於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年的應付MVG年度服務費總額相關的所有適用百分比率均低於5%及年度代價總額少於3百萬港元，人力服務協議項下擬進行的交易構成符合最低豁免水平的持續關連交易，獲豁免遵守創業板上市規則第20章的獨立股東批准、年度審閱及所有披露規定。

非豁免持續關連交易

須遵守申報及公告規定的持續關連交易

獲得維修及維護服務

(a) *交易概述*

MVG的全資附屬公司Neew現時並擬繼續向ZACD POSH提供若干維修及維護服務(包括建築物維護工程，作為向ZACD POSH的獨立第三方客戶提供的部分物業管理服務)。價格將經參考(其中包括)(i)過往就類似服務向獨立第三方服務提供商支付的費用及獲取的報價；(ii)Neew就提供本公司預期需要或要求的服務時所產生的估計成本(經參考本公司於各協議項下估計所需技術人員人數及所耗時間)；及(iii)類似服務安排的當前市場收費水平。因此，於二零一七年十一月二十七日，Neew與ZACD POSH訂立提供維修及維護服務的框架協議(「**維修及維護協議**」)，據此，Neew(作為供應商)已同意於自上市日期起至二零一九年十二月三十一日止期間向ZACD POSH提供維修及維護服務。

於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度各年，預計我們須向Neew支付的年度服務費分別不會超過647,000新加坡元(相當於約3.7百萬港元)、712,000新加坡元(相當於約4.0百萬港元)及783,000新加坡元(相當於約4.4百萬港元)。在釐定上述年度上限時，本公司已參考：(a)我們於往績記錄期間向Neew支付的過往交易金額；及(b)有關Neew向我們提供服務的預測年度費用，其中經考慮：(i)估計我們可能要求的技術人員人數及耗費的時間，(ii)本集團物業管理及租賃管理業務的業務增長，其中已計及持續及／或將承接的項目；及(iii)已開展的現有項目，其將影響對Neew將提供的維修及維護服務的需求。

(b) *歷史交易金額*

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一七年六月三十日止六個月，我們向Neew支付的年度服務費分別為42,000新加坡元(相當於約239,000港元)、384,000新加坡元(相當於約2.2百萬港元)及330,000新加坡元(相當於約1.9百萬港元)。

(c) ***創業板上市規則之涵義***

鑒於維修及維護協議項下的年度交易金額預期低於10百萬港元，而有關適用百分比率低於25%，故其擬進行的交易構成持續關連交易，須遵守創業板上市規則第20章項下的申報、年度審閱及公告規定。

(d) ***申請豁免***

由於維修及維護協議項下擬進行的交易預期於上市後持續進行，我們已根據第20.103條向聯交所申請且聯交所已同意向我們授出豁免，豁免嚴格遵守創業板上市規則第20章項下的申報、年度審閱及公告規定。

須遵守申報、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

提供投資管理服務

本集團及本集團的關連人士於往績記錄期間已進行並預期於上市後將繼續進行下列交易，該等交易於上市後將構成持續關連交易且非豁免遵守創業板上市規則第20章所載的所有申報、公告及／或獨立股東批准規定。

(a) ***背景***

於往績記錄期間，我們的全資附屬公司ZACD International及／或ZACD Capital已與關連特殊目的實體及基金、ZACD Investments及獨立投資者訂立多份協議或契據（「**投資管理協議**」），內容有關我們向ZACD Investments以及關連特殊目的實體及基金提供投資管理服務。本集團、關連特殊目的實體及基金及／或ZACD Investments訂立預期將於上市後繼續存續的投資管理協議之主要條款詳情概述於下表：

關連人士名稱	與我們的關係	我們向關連人士提供服務的概述	期限	應付本集團的費用類別
1. ZACD (Sennett) Pte. Ltd.	於最後實際可行日期由ZACD Investments擁有20.00%股權及ZACD International擁有15.30%股權	投資管理服務	不適用	就成立股份應收取的全部股息

關連人士名稱	與我們的關係	我們向關連人士提供服務的概述	期限	應付本集團的費用類別
2. ZACD (Punggol Central) Pte. Ltd.	於最後實際可行日期由ZACD Investments擁有24.10%股權及ZACD International擁有17.30%股權	投資管理服務	不適用	就成立股份應收取的全部股息
3. ZACD (Woodlands2) Pte. Ltd.	於最後實際可行日期由ZACD Investments擁有21.20%股權及ZACD International擁有16.30%股權	投資管理服務	不適用	就成立股份應收取的全部股息
4. ZACD (AMK) Pte. Ltd.	於最後實際可行日期由ZACD Investments擁有29.77%及ZACD International擁有14.95%股權	投資管理服務	不適用	就成立股份應收取的全部股息
5. ZACD (Frontier) Pte. Ltd.	於最後實際可行日期由ZACD Investments擁有100%股權並於轉換後將由ZACD Investments擁有30.50%及ZACD International擁有18.20%股權	投資管理服務	不適用	就成立股份應收取的全部股息
6. ZACD (Neew) Pte. Ltd.	於最後實際可行日期由ZACD Investments擁有100%股權並於轉換後將由ZACD Investments擁有19.40%及ZACD International擁有18.80%股權	投資管理服務	不適用	就成立股份應收取的全部股息
7. ARO II Fund	有ZACD Investments持有全部名義普通股股本	基金管理服務	不適用	管理費及績效費
8. ZACD Investments	我們的直接控股股東	投資管理服務	不適用	有關可換股貸款架構項下投資特殊目的實體的管理費(相等於剩餘投資金額的每年2%)

有關我們服務及服務費的詳情請參閱本招股章程「業務」一節。

於上市後，預期ZACD Investments以及關連特殊目的實體及基金將繼續委聘ZACD International或ZACD Capital為進行中項目提供投資管理服務，而本集團將繼續向ZACD Investments以及關連特殊目的實體及基金收取成立股份的股息、管理費及績

效費，因此，該等交易將構成本公司的非豁免持續關連交易(「**投資管理交易**」，連同維修及維護協議，統稱「**非豁免持續關連交易協議**」)。所有投資管理協議均無明確的期限，本集團須提供投資管理服務直至有關項目完成為止。根據董事和管理層的經驗及有關項目的進展，本集團於投資管理協議項下提供的所有服務預期將於截至二零二一年十二月三十一日止年度前完成。

(b) ***定價政策***

ZACD Investments以及關連特殊目的實體及基金根據ZACD Investments以及關連特殊目的實體及基金與本集團有關成員公司訂立之各項合約或契據而應付我們的投資管理服務費乃經ZACD Investments以及有關關連特殊目的實體及基金與本集團公平磋商後達致並根據以下因素釐定：

(i) *有關向關連特殊目的實體及基金提供投資管理服務：*

— 應自相關投資特殊目的實體收取成立股份的全部股息；

— 向ARO II Fund提供投資管理服務的管理費，相當於基金投資資金的每年2%；及

— 績效費，即以派發ARO II Fund的可贖回B類優先股形式支付的附帶利息，相當於向投資者悉數償還投資資金後投資ARO II Fund變現的所得款項淨額的15%。

本集團就成立股份應收的股息金額將視乎特定投資項目的財務表現而定。本集團通常向有關投資特殊目的實體的投資者收取10%至20%的成立股份，具體比例視乎與投資者的關係、個人投資者的投資規模以及以具體項目為基準的商業談判而定。本集團向ZACD Investments收取較高百分比(25%)的成立股份，此乃由於本集團已授予彼等參與房地產項目的優先權，且已根據公平商業磋商達成相關條款。本集團就投資項目H向一名投資者收取較低百分比(5%)的成立股份，以感謝彼向本集團轉介投資項目H。

就ARO II Fund而言，管理費主要根據執行基金策略的複雜程度及相對較短的基金期限而釐定，而績效費乃經參考我們向相關投資特殊目的實體的獨立投資者收取的成立費的中位數釐定。

(ii) *有關向ZACD Investments提供投資管理服務*

— 管理費，相當於ZACD Investments在七間投資特殊目的實體剩餘投資的美元價值的每年2%。

我們向ZACD Investments收取的管理費百分比乃經參考我們向獨立投資者收取的管理費百分比後根據我們授予ZACD Investments參與類似房地產項目的優先權協商釐定。

有關我們的一般收費及在信託架構下的收費詳情，請參與本招股章程「業務—我們的收費」及「業務—B.信託架構」章節。

(c) ***進行交易之理由***

所有關連特殊目的實體及基金已於往績記錄期間前成立，於該期間，關連特殊目的實體及基金均用作ZACD Investments及獨立投資者共同投資項目之工具。由於已訂立投資管理協議，我們根據合約有責任完成相關投資管理協議載明之管理或諮詢服務，直至相關項目完成。

由於投資管理協議過去為本集團帶來利潤，故與ZACD Investments以及關連特殊目的實體及基金的持續業務往來對我們而言至關重要。來自投資管理交易的收入分別貢獻我們於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月總收入的7.2%、39.6%及16.7%。儘管本集團根據投資管理協議所收取的費用佔我們於往績記錄期間的總收入相當大比重且其項下擬進行之交易將根據創業板上市規則第20章構成本公司關連交易，惟僅有六間投資特殊目的實體及ARO II Fund於上市後仍為我們的關連人士並持續與我們進行交易，且採用本集團就基金管理使用的基金架構運作，該等持續關連交易將減至最少。就ARO II Fund而言，董事認為ARO II Fund向本集團轉讓所有附帶股東大會投票權之普通股，對我們而言屬負擔過重且不切實可行，並將產生不必要的行政成本。於最後實際可行日期，ARO II Fund已向該基金的多名獨立認購人配發15,850股可贖回A類優先股，相當於股本15,850,000新加坡元。

鑒於往績記錄期間本集團於投資管理協議項下收取的費用佔本集團總收入的較大部分，因此本集團將投資管理協議的有關期限與項目期長掛鈎從商業角度而言屬有利做法。此外，董事認為，修訂投資管理協議的條款而使其具有固定期限屬不切實可行且會導致本集團產生不必要的行政費用，原因為(i)鑒於投資管理交易的性質，其期長乃取決於項目的進展，因此在項目開始前訂約時並無法確定投資管理協議的期限；(ii)投資管理協議經已訂立。對本集團而言，與關連特殊目的實體及基金、ZACD Investments及獨立投資者修訂或重新磋商投資管理協議的期限及條款會帶來繁重負擔且屬不切實可行；(iii)投資管理協議不會於有關項目完成後繼續有效；及(iv)本集團於投資管理協議項下提供的所有服務預期將於截至二零二一年十二月三十一日止年度前完成。鑒於投資管理交易的性質，董事認為投資管理協議符合本公司及股東的整體利益。

(d) ***過往交易金額***

於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團就向ZACD Investments以及關連特殊目的實體及基金提供投資管理服務分別賺取收入約631,000新加坡元(相當於約3.6百萬港元)、4.6百萬新加坡元(相當於約25.9百萬港元)及1.3百萬新加坡元(相當於約7.3百萬港元)，分別佔本集團同期總收入約7.2%、39.6%及16.7%。

(e) ***年度上限及上限基準***

我們預期於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度根據投資管理協議應付予本集團之費用合共最高金額分別將不超過年度上限5,929,000新加坡元(相當於約34.4百萬港元)、988,000新加坡元(相當於約5.6百萬港元)及500,000新加坡元(相當於約2.8百萬港元)。

上述年度上限乃根據(i)本集團、ZACD Investments以及關連特殊目的實體及基金於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月有關向ZACD Investments以及關連特殊目的實體及基金提供投資管理服務的過往交易金額；及(ii)我們預期就進行中項目向ZACD Investments以及關連特殊目的實體及基金收取提供投資管理服務而支付予我們的估計費用及就成立股份的應收股息；(iii)交易金額意外上漲的緩衝金額；及(iv)進行中項目的完成時間預測得

出。年度上限波動乃由於根據投資管理協議應付本集團費用主要包括於各個時間應收關連特殊目的實體及基金的股息所致，該等股息會因相關的關連特殊目的實體及基金的數目及投資規模以及相關發展特殊目的實體的財務表現而變動。

(f) ***創業板上市規則之涵義***

鑒於截至二零一七年十二月三十一日止年度投資管理協議之年度交易金額預期將超過10百萬港元，根據創業板上市規則第20章，其項下擬進行之交易構成持續關連交易並將須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

作為持續關連交易協議，所有投資管理協議須遵守創業板上市規則第20.50條的規定，當中訂明持續關連交易協議期限不得超過三年，除非特別情況下因為交易的性質而需要有較長的合約期。

(g) ***申請豁免***

倘股份於聯交所上市，由於投資管理協議預期於上市後將按經常性基準持續進行，我們已根據創業板上市規則第20.103條向聯交所申請且聯交所已同意向我們批准豁免嚴格遵守(i)創業板上市規則第20章有關截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度投資管理交易項下之公告、通函及獨立股東批准規定；及(ii)釐定投資管理交易之年期為三年或以下，並須待以下條件落實後方可作實：

(a) 未經獨立非執行董事批准不得變更：未經獨立非執行董事批准，不得變更現有的投資管理協議；

(b) 未經獨立股東批准不得變更：未經獨立股東批准，不得變更現有的投資管理協議；

(c) 不得訂立新協議：於相關項目完成後，與關連特殊目的實體及基金及／或ZACD Investments訂立之該等協議預期將不再生效。取而代之，我們將為我們透過基金架構管理的基金提供所有投資管理服務，當中由ZACD Fund持有各房地產私募股權基金的全部普通股本。

(d) 持續報告及批准：我們將持續披露投資管理交易之有關詳情如下：

- 投資管理交易之詳情將根據創業板上市規則之有關條文於年報及賬目中披露；

- 獨立非執行董事將每年檢討投資管理交易，並於有關年度之年報及賬目中確認於有關年度進行按本招股章程所披露之主要條款及定價政策訂立之交易屬公平合理且符合股東之整體利益；

- 我們的核數師將根據創業板上市規則第20.54條每年就投資管理交易項下之交易執行審核程序，並於其年報付印前至少十個營業日向董事呈交函件報告其結論，函件副本將呈交聯交所；

- 就創業板上市規則第20章而言，有關房地產私募股權基金(由ZACD Fund持有其各自全部普通股本)將被視為本公司之附屬公司且有關房地產私募股權基金各自之董事、行政總裁或主要股東及彼等各自之聯繫人將為關連人士，而該等關連人士與我們之間的交易、有關房地產私募股權基金及我們的關連人士將須遵守創業板上市規則第20章之規定；及

- ZACD Investments及關連特殊目的實體及基金將承諾為我們的管理層及核數師提供充分的權限查閱其有關記錄，以供我們的核數師審核持續關連交易。

倘聯交所有關嚴格遵守公告、通函及獨立股東批准之規定之豁免到期或超過上文所載之年度上限，或大幅修改投資管理交易的任何條款或本公司與任何有關關連人士訂立新協議，我們將遵守創業板上市規則第20章項下之有關規定(包括但不限於上文所載之建議年度上限)並將遵守創業板上市規則第20章項下之有關規則(包括股東批准規定(倘適用))。

董事之確認

董事(包括獨立非執行董事)認為非豁免持續關連交易協議項下之非豁免持續關連交易已按正常商業條款在日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益；及就該等非豁免持續關連交易設立之建議年度上限屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

由於非豁免持續關連交易協議項下之非豁免持續關連交易於上市後將按經常基準繼續進行，於上市日期前已訂立並已於招股章程中悉數披露，且潛在投資者將根據該披露參與全球發售，董事認為其有時可能並不切實可行，且將使我們因嚴格遵守創業板上市規則第20章所載列的規定而承擔額外行政成本。

根據第一太平戴維斯報告，市場慣例為：(i)一支專注於新加坡發展項目的房地產基金的基金存續時間與發展項目的持續時間一致，其往往超過三年；因此(ii)房地產投資／基金經理所訂立的投資管理協議的期限往往超過三年，或為與基金存續時間一致，沒有明確期限。董事經考慮上文「進行交易之理由」一段所載的因素以及第一太平戴維斯的觀點後，進一步確認投資管理協議的期限超過三年或沒有明確期限屬正常商業慣例且符合本公司及股東的最佳利益。

聯席保薦人之確認

聯席保薦人已審閱本集團提供之有關文件、資料及歷史數據，參與盡職調查並與我們的管理層進行討論。根據上文所述，聯席保薦人認為非豁免持續關連交易協議項下之非豁免持續關連交易已按正常商業條款(定義見創業板上市規則第20章)在日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益；及該等非豁免持續關連交易設立之年度上限就股東而言屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。就各項期限超過三年或並無規定期限的有關投資管理協議而言，經考慮訂立有關投資管理協議的原因及董事的意見以及第一太平戴維斯報告後，聯席保薦人認同有關投資管理協議期限較長或並無規定期限是為確保本集團於上市後持續自其向ZACD Investments以及關連特殊目的實體及基金提供投資管理服務之業務營運獲取收入，乃屬合理及正常的業務慣例。

董事

董事會由六名董事組成，包括三名執行董事及三名獨立非執行董事。下表載列有關董事的若干資料：

姓名	年齡	加入本集團日期	於本公司的現時職務	獲委任為董事日期	職責及責任	與其他董事及高級管理層的關係
姚俊沅	45	二零一一年一月二十八日	執行董事兼行政總裁	二零一六年十一月八日	負責監督本集團的營運、策略規劃及發展	沈女士的先生
沈娟娟	52	二零一一年一月二十八日	執行董事兼董事會主席	二零一六年十一月八日	負責營銷活動及整體行政管理以及統籌本集團的經營活動	姚先生的夫人
蕭勁毅	40	二零一五年十一月一日	執行董事兼首席財務官	二零一六年十一月八日	負責領導本集團財務管理的各個方面，包括集資、財務申報及庫務	不適用
江智武	42	二零一七年十二月十三日	獨立非執行董事	二零一七年十二月十三日	負責向董事會提供獨立建議及指導	不適用
沈茂強	48	二零一七年十二月十三日	獨立非執行董事	二零一七年十二月十三日	負責向董事會提供獨立建議及指導	不適用
張應坤	57	二零一七年十二月十三日	獨立非執行董事	二零一七年十二月十三日	負責向董事會提供獨立建議及指導	不適用

執行董事

姚俊沅先生(「**姚先生**」)，45歲，於二零一六年十一月八日獲委任為董事，並於二零一七年七月十二日調任執行董事兼行政總裁。彼亦為控股股東之一。姚先生作為創始人之一，主要負責監督本集團的營運、策略規劃及發展。彼亦為全體附屬公司的董事。

姚先生與沈女士於二零一一年透過ZACD Investments共同創立ZACD International。彼於新加坡工業地產開發領域擁有逾十年投資經驗。於成立本集團前，姚先生自一九九五年以來累積豐富的房地產行業經驗，彼起初擔任房地產代理公司HSR International Realtors Pte Ltd(「**HSR**」，主要從事本土及海外物業營銷及提供房地產服務的房地產代理)的營銷主管。姚先生與沈女士於二零零三年四月創立SLPI，其從事房地產代理業務。

姚先生於一九八八年完成新加坡—劍橋普通教育初級證書(Singapore-Cambridge General Certificate of Education Normal Level)，並於一九八九年完成新加坡—劍橋普通教育中級證書(Singapore-Cambridge General Certificate of Education Ordinary Level)。彼亦於一九九四年六月獲得新—馬斯坦福繼續教育學院(Stamford Group of Colleges of Further Education in Singapore and Malaysia)市場營銷(第I及II部)證書。

姚先生於二零一五年獲新加坡總統頒發公共服務獎章並自二零一六年七月一日起擔任淡濱尼北公民諮詢委員會(Tampines North Citizens' Consultative Committee)主席。彼亦於二零一六年獲頒潮人企業家獎。

姚先生於過往三年並無於其證券現時或曾經於香港或海外任何證券市場上市的任何公眾公司擔任董事。

姚先生為執行董事、董事會主席及控股股東之一沈女士的先生。

沈娟娟女士(「**沈女士**」)，52歲，於二零一六年十一月八日獲委任為董事，並於二零一七年七月十二日調任執行董事兼董事會主席。彼為創始人之一，亦為控股股東之一。沈女士主要負責本集團的營銷活動及整體行政管理以及統籌本集團的經營活動。彼亦為ZACD Australia、ZACD Financial、ZACD Fund、ZACD Group Holdings、ZACD International、ZACD POSH及獅展商務諮詢的董事。

沈女士與姚先生於二零一一年透過ZACD Investments共同創立ZACD International。彼擁有約20年的跨國地產投資經驗。於加入本集團前，沈女士於一九九四年至一九九五年擔任HSR的業務拓展經理，協助管理跨國項目銷售部門。彼於一九九五年至二零零零年擔任Colliers International Singapore的國際銷售部副總監。沈女士與姚先生於二零零三年四月創立SLPI，其從事房地產代理業務。

沈女士於一九八一年及一九八二年完成新加坡—劍橋普通教育中級證書。

沈女士於過往三年並無於其證券現時或曾經於香港或海外任何證券市場上市的任何公眾公司擔任董事。

沈女士為執行董事、行政總裁及控股股東之一姚先生的夫人。

蕭勁毅先生(「**蕭先生**」)，40歲，於二零一六年十一月八日獲委任為董事，並於二零一七年七月十二日調任執行董事兼首席財務官。蕭先生主要負責領導本集團財務管理的各個方面，包括集資、財務申報及庫務。彼亦為ZACD Financial、ZACD Fund及獅展商務諮詢的董事，並為ZACD Financial有關第1類(*證券交易*)、第4類(*就證券提供意見*)及第6類(*就機構融資提供意見*)受規管活動的負責人。

蕭先生擁有逾10年的企業融資、併購、會計及審計經驗。彼於二零一五年十一月加入本集團，擔任ZACD Group Holdings的首席財務官。於加入本集團之前，蕭先生自一九九八年九月至二零零一年十月就職於英國會計師行Flemmings Chartered Accountants，擔任高級會計師，主要負責會計及審計工作。二零零二年一月至二零零三年四月，彼就職於馬來西亞會計師行畢馬威會計師事務所，擔任審計師，主要負責審計工作。二零零三年五月至二零零七年八月，彼於馬來西亞投行AmInvestment Bank擔任企業融資經理，主要負責為各類企業交易提供意見及負責執行。二零零九年七月至二零一二年九月，彼就職於香港投行野村國際(香港)有限公司，擔任投行分部助理，彼主要負責天然資源行業項目。二零一二年十一月至二零一五年十月，彼於香港就職於一間獨立的跨國投行加通(香港)有限公司，先後擔任投行副總裁以及投行分部主管，彼主要負責交易發起及項目管理。

蕭先生於一九九八年七月獲得英國University of Newcastle Upon Tyne金融分析文科學士學位，並於二零零九年八月獲得英國倫敦大學倫敦商學院工商管理碩士學位。彼於二零零一年十一月成為英國英格蘭及威爾士特許會計師公會會員，並於二零零二年七月成為馬來西亞會計師公會特許會計師。

蕭先生於過往三年並無於其證券現時或曾經於香港或海外任何證券市場上市的任何公眾公司擔任董事。

獨立非執行董事

江智武先生(「**江先生**」)，42歲，於二零一七年十二月十三日獲委任為獨立非執行董事，主要負責向董事會提供獨立建議及指導。

江先生於會計、審計、財務管理、企業融資、投資者關係、公司會計事宜及企業管治方面擁有逾19年的經驗。江先生目前在下列於聯交所主板上市的公司擔任多項職位：

公司名稱	股份代號	主營業務	委任日期	職務
愛康醫療控股有限公司	01789	設計、開發、生產及營銷骨科關節植入物及相關產品	二零一七年十一月	獨立非執行董事
華章科技控股有限公司	01673（此前於聯交所創業板上市（股份代號：08276））	於中國從事研究和發展、製造和銷售工業自動化、污泥處理產品、提供售後服務和污水處理業務	二零一三年五月	獨立非執行董事
恒實礦業投資有限公司	01370	於中國開採、洗選及銷售鐵礦石產品以及提供醫療管理服務	二零一三年六月	獨立非執行董事
星光文化娛樂集團有限公司（前稱集美國際娛樂集團有限公司）	01159	娛樂及博彩業務與化工產品及節能環保產品貿易、以及媒體及文化業務	二零一七年五月	獨立非執行董事
中國釩鈦磁鐵礦業有限公司（「**中國釩鈦**」）	00893	採礦、礦石洗選、銷售自製產品、鐵製產品、煤炭及鋼鐵買賣，以及策略性投資管理	二零零九年九月	公司秘書及授權代表

江先生自二零一三年四月至二零一七年八月擔任優庫資源有限公司（股份代號：02112）獨立非執行董事，該公司為一間於聯交所主板上市的公司，主要從事鐵礦石產品開採、礦石洗選、銷售鐵礦石產品及其他商品予中國鋼鐵製造商及／或其各自採購代理以及其他商品貿易公司，並從事投資控股。彼於二零一三年十月至二零一五年五月及二零零八年五月至二零一五年五月分別擔任中國釩鈦執行董事及首席財務官。江先生於一九九九年十月至二零零七年十二月任職於畢馬威會計師事務所，任職期間升任高級經理。在加入畢馬威會計師事務所前，江先生於一九九七年

六月至一九九八年三月期間在和記電訊(香港)有限公司擔任財務實習生，並於一九九八年三月至一九九九年十月期間在羅兵咸永道會計師事務所擔任助理。

江先生於一九九七年十二月獲得香港中文大學工商管理學士學位。江先生自二零零八年二月起成為英國特許公認會計師公會資深會員，自二零一零年五月起成為香港董事學會(「**香港董事學會**」)會員，自二零一二年二月起分別成為香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會資深會員，自二零一七年十月起成為香港證券及投資學會普通會員及自二零一七年十一月起成為香港投資者關係協會正式成員。江先生於二零一三年、二零一四年及二零一五年分別獲香港董事學會頒授持續專業進修優異銀獎、金獎及銅獎。

除上文所披露者外，江先生於過往三年並無於證券現時或曾經於香港或海外任何證券市場上市的任何公眾公司擔任董事。

沈茂強博士(「**沈博士**」)，48歲，於二零一七年十二月十三日獲委任為我們的獨立非執行董事。沈先生主要負責向董事會提供獨立建議及指導。

沈博士於投資及業務管理方面擁有逾20年的經驗。自一九九七年起，沈博士為新加坡多家公司的創始人及董事，該等公司的業務範圍涵蓋多個領域，其中包括電子設備及電子元件買賣。於二零一零年六月，沈博士獲委任為WE Holdings Ltd(一間於新加坡證券交易所有限公司(「**SGX-ST**」)凱利板上市的公司，此前由沈博士擁有的Plexus Components透過反向收購取得)的董事總經理及行政總裁。於二零一三年三月，沈博士出售其於WE Holdings Ltd的控股股權，專注於其他業務活動。沈博士於二零一三年八月辭任WE Holdings Ltd的董事總經理及行政總裁。

自二零一五年九月起，沈博士獲委任為Global Invacom Group Limited(一間於SGX-ST主板及倫敦證券交易所創業板上市的公司，主要從事衛星通訊設備供應)的非獨立非執行董事。彼主要負責對管理及營運進行高級別的監督。

沈博士於一九九零年獲得新加坡義安理工學院(Ngee Ann Polytechnic)電子工程文憑，於一九九八年三月獲得澳洲梅鐸大學(Murdoch University)商學學士學位並於二零一五年十一月獲得美國檀香山大學(Honolulu University)工商管理博士學位。

除上文所披露者外，沈先生於過往三年並無於其證券現時或曾經於香港或海外任何證券市場上市的任何其他公眾公司擔任董事。

張應坤先生(「**張先生**」)，57歲，於二零一七年十二月十三日獲委任為獨立非執行董事。張先生主要負責董事會提供獨立意見及指引。

張先生在財務及會計方面擁有逾20年的經驗。張先生目前在下列聯交所主板上市公司擔任多個職位：

公司名稱	股份代號	主要業務	委任日期	職務
中國萬桐園(控股)有限公司	8199	銷售墓地及提供其他墓地相關服務，於中國提供墓園維護服務	二零一七年九月	獨立非執行董事
天山發展(控股)有限公司	02118	中國的物業開發及銷售	二零一零年六月	獨立非執行董事
北京市春立正達醫療器械股份有限公司	01858	骨科植入性醫療器械的研發、生產及銷售	二零一五年三月	獨立非執行董事
金誠控股有限公司	01462	於香港提供宇服務	二零一六年二月	獨立非執行董事
中國金屬資源利用有限公司	01636	銅、鋁及相關產品的生產及銷售	二零一三年三月	公司秘書

於二零零一年四月至二零零六年三月，張先生曾擔任金澤超分子科技控股有限公司(現稱為金川集團國際資源有限公司，於主板上市之公司，股份代號：2362，主要從事採礦以及礦產及金屬產品貿易業務)的合資格會計師及公司秘書，並於二零零二年十二月至二零零六年三月兼任該公司的授權代表。於二零零五年十一月至

二零一三年五月，張先生曾為意達利控股有限公司(於主板上市之公司，股份代號：0720，主要於香港及澳門等地從事著名品牌產品的進口、市場推廣及分銷以及提供售後服務)的獨立非執行董事。於二零零六年三月至二零一三年八月，張先生擔任古杉環保能源有限公司(一間主要於中國從事生產生物柴油及相關產品的公司，該公司的美國預托證券於二零零七年十二月至二零一二年十月於紐約證券交易所上市)的財務主管。張先生亦自二零一四年二月起擔任中國金屬資源利用有限公司(於主板上市之公司，股份代號：1636，主要從事銅、鋁及相關產品的生產及銷售)的公司秘書。

張先生於二零零零年十一月獲認可為英國特許公認會計師公會的資深會員和於一九九五年四月獲認可為香港會計師公會的會員。張先生於一九八一年九月取得香港理工學院的紡織物生產文憑。

除上文所述者外，張先生於過往三年並未於證券於香港或海外任何證券市場上市或曾上市的任何公眾公司擔任任何董事職務。

除上文所披露者外，並無根據創業板上市規則第17.50(2)(a)至(v)條須予披露的其他資料，亦無其他事項需提請股東垂注。除本招股章程附錄四「7.有關董事及主要股東的其他資料」，各董事並無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的任何權益。

高級管理層

下表載列有關高級管理層的若干資料：

姓名	年齡	加入本集團日期	於本公司的現時職務	職責及責任	與其他董事及高級管理層的關係
陳樹鎂	32	二零一四年八月十八日	物業管理及租賃管理主管	負責監督本集團的物業及租賃管理業務	不適用
麥俊榮	49	二零一二年一月一日	基金管理執行總監及首席投資官	負責監督本集團的研究、諮詢與投資分析職能	不適用

陳樹鎂女士(「**陳女士**」)，32歲，自二零一四年八月起擔任ZACD International物業及租賃管理高級經理，並於二零一六年七月調任為ZACD International物業管理及租賃管理部門主管，及於二零一七年五月獲委任為本公司物業管理及租賃管理主管。陳女士主要負責監察本集團的物業及租賃管理業務運營。

於二零零七年九月加入本集團前，陳女士任職於Property Facility Services Pte Ltd(其主要從事物業及設施管理)，擔任物業主管，彼主要負責物業維護及設施管理。於二零零九年至二零一四年，彼任職於Savills CKH Pte Ltd(前稱Savills (Singapore) Pte. Ltd.，一間全球房地產服務提供商)，擔任高級物業主管，彼主要負責物業及資產管理。

陳女士透過遠程學習於二零零九年七月獲得南澳大學物業商業學士學位並於二零一六年十二月透過遠程學習獲得北安普頓大學的商業管理碩士學位。

陳女士於過往三年並無於證券於或已於任何香港或海外證券市場上市的任何公眾公司擔任董事職位。

麥俊榮先生(「**麥先生**」)，49歲，自二零一二年一月及二零一三年一月起分別擔任ZACD International及ZACD Capital研究顧問，並於二零一七年一月獲委任為本公司的基金管理執行總監及首席投資官。麥先生主要負責監察本集團的研究、諮詢與投資分析職能。

於加入本集團前，麥先生於二零零五年六月至二零零九年八月任職於Knight Frank Private Limited(一間房地產諮詢公司)，擔任諮詢及研究部門的主管，彼主要負責領導及監督物業諮詢項目以及研究。於二零零九年九月至二零一零年二月，彼任職於義安理工學院(一間新加坡高等院校)，擔任工程學院建築及環境系的客座講師，彼主要負責教學及項目研究。於二零一零年三月至二零一零年九月，彼擔任義安理工學院的房地產講師，彼主要負責多個課題的講授及指導。

麥先生於一九九四年九月獲得澳洲悉尼科技大學商業學士學位及於二零零二年四月獲得新加坡國立大學理學(房地產)碩士學位。

麥先生於過往三年並無於證券於或已於任何香港或海外證券市場上市的任何公眾公司擔任董事職位。

聯席公司秘書

為符合香港及新加坡法例的資格要求，我們已於香港委任兩名聯席公司秘書以及於新加坡委任一名聯席公司秘書。

有關香港法律

蕭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。有關蕭先生的履歷，請參閱載於本節上文「執行董事」一段。

葉沛森先生(「葉先生」)，58歲，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。葉先生於一九九三年至今為沛森沛林會計師行的創辦合夥人，其服務範圍包括提供審核財務報表、會計及公司秘書服務。葉先生曾獲委任為康師傅控股有限公司(股份代號：0322，自一九九六年一月十二日起)、洛陽玻璃股份有限公司(股份代號：1108，自二零零八年八月六日起)、國農控股有限公司(股份代號：1236，自二零一一年十二月一日起)、東勝中國控股有限公司(股份代號：0265，自二零一四年十月三日起)、寶峰時尚國際控股有限公司(股份代號：1121，自二零一七年四月五日起)及仕維傳媒集團有限公司(股份代號：1993，自二零一七年六月二十六日起)等多間主板上市公司的公司秘書，以及自二零一五年三月十一日起擔任北京市春立正達醫療器械股份有限公司(股份代號：1858)其中一位聯席公司秘書。

葉先生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。葉先生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。

有關新加坡法律

Tan Kim Swee Bernard先生，42歲，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。Tan先生於法律實務(包括於新加坡之專業秘書服務行業)擁有逾16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。

合規主任

蕭先生於二零一七年七月十二日獲委任為本公司合規主任(創業板上市規則第5.19條)。有關蕭先生的履歷，謹請參閱本節上文「執行董事」一段。

授權代表

蕭先生及葉沛森先生為本公司之授權代表。

董事委員會

審核委員會

我們已根據於二零一七年十二月十三日通過的董事決議案按照創業板上市規則第5.28條成立審核委員會，其書面職權範圍符合創業板上市規則附錄15所載的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)就委任及罷免外部核數師向董事會提供推薦建議；(ii)審閱及監督財務報表及有關財務呈報的重大意見；(iii)監察本公司的內部監控程序及企業管治；(iv)監察本集團的內部監控系統；及(v)監督持續關連交易(如有)。

我們的審核委員會現時包括全體三名獨立非執行董事。審核委員會之成員現為江智武先生、沈茂強博士及張應坤先生，而主席為江智武先生。

薪酬委員會

我們已根據於二零一七年十二月十三日通過的董事決議案按照創業板上市規則第5.34條成立薪酬委員會，其書面職權範圍符合創業板上市規則附錄15所載的企業管治守則及企業管治報告。薪酬委員會的主要職責包括(i)就整體薪酬政策及有關本集團全體董事及高級管理層的架構進行審閱並向董事會提出推薦建議；(ii)審閱其他薪酬相關事項，包括實物利益及應付董事及高級管理層的其他報酬；及(iii)審閱績效薪酬及就制定薪酬相關政策建立正式且透明的程序。

我們的薪酬委員會現時包括一名執行董事沈女士及全體三名獨立非執行董事，即江智武先生、沈茂強博士及張應坤先生。薪酬委員會現時由獨立非執行董事沈茂強博士擔任主席。

提名委員會

我們已根據於二零一七年十二月十三日通過的董事決議案成立提名委員會，其書面職權範圍符合創業板上市規則附錄15所載的企業管治守則及企業管治報告。提名委員會的主要職責為(i)定期審閱董事會的架構、規模、成員組成及多元化；(ii)識

別合資格擔任董事會成員的人士；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；(iv)就有關委任或重新委任董事的相關事項向董事會提供推薦建議；及(v)就填補董事會空缺的候選人向董事會提供推薦建議。

我們的提名委員會現時包括一名執行董事姚先生及全體三名獨立非執行董事，即江智武先生、沈茂強博士及張應坤先生。提名委員會現時由張應坤先生擔任主席。

企業管治守則

本公司的企業管治常規乃基於創業板上市規則附錄15企業管治守則(「**企管守則**」)所載的原則及守則條文。

企管守則條文A.2.1規定，主席及行政總裁的職務應當予以區分，不應由同一人士擔任。沈女士為董事會主席，而其先生姚先生為行政總裁。鑒於沈女士及姚先生為本集團的創始人並自二零一一年起經營及管理本集團，董事會認為，主席及行政總裁的職務分別由沈女士及姚先生擔任有利於本集團的業務營運及管理，將為本集團提供強力貫徹的領導。

董事會將繼續檢討並在計及本集團的整體情況後於適當時候考慮委任與其他董事會成員並無關連的董事分別擔任本公司董事會主席及行政總裁職務。

合規顧問

我們已根據創業板上市規則第6A.19條委任創陞融資為我們的合規顧問。根據創業板上市規則第6A.23條，本公司在以下情況須及時諮詢合規顧問並在必要時尋求合規顧問的意見：

(a) 於刊發監管公告、通函或財務報告之前；

(b) 倘擬進行可能屬須予公佈或關連交易之交易，包括股份發行及股份回購；

(c) 倘本公司擬按不同於本招股章程所詳述的方式使用全球發售所得款項淨額，或於我們的業務活動、發展或業績偏離本招股章程內的任何預測、估計或其他資料時；及

(d) 倘聯交所根據創業板上市規則第17.11條向我們質詢。

此任期自上市日期起計並預期於我們就我們於上市日期起計的第二個完整財政年度的財務業績遵守創業板上市規則第18.03條當日屆滿，惟可終止。

董事及高級管理層的薪酬及補償

截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一七年六月三十日止六個月已付董事的總薪酬(包括薪金、津貼及實物福利及退休福利計劃供款)分別為約57,000新加坡元、348,000新加坡元及177,000新加坡元。

截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一七年六月三十日止六個月已付本公司五名最高薪酬人士的總薪酬(包括薪金、花紅、津貼及實物福利及退休福利計劃供款)分別為約719,000新加坡元、651,000新加坡元及379,000新加坡元。

於往績記錄期間，我們並無支付，且董事或五名最高薪酬人士並無應收薪酬作為加入本公司或加入本公司後的獎勵。於往績記錄期間，就失去任何有關管理本公司任何附屬公司事務的職位我們並無支付，且董事、前董事，或五名最高薪酬人士並無應收補償。

除以上所披露者外，於往績記錄期間，本集團任何成員公司並無已支付或應支付董事或五名最高薪酬人士的款項。

根據現時有效的安排，我們估計截至二零一七年十二月三十一日止年度的董事總薪酬(不包括酌情花紅)將為約345,000新加坡元。

薪酬政策

我們的執行董事、獨立非執行董事及高級管理層收取董事袍金、薪金、津貼、實物福利及／或與表現掛鈎之花紅作為報酬，此乃經參照可資比較公司所支付的薪酬、各董事及高級管理層之投入時間及責任及本集團之表現釐定。本集團亦向董事及高級管理層報銷彼等向本集團提供服務或履行彼等有關本集團營運之職責時所產生之必要合理開支。我們參照(其中包括)可資比較公司所支付之薪酬及報酬水平、

董事及高級管理層各自之經驗、資格及責任以及本集團之表現定期檢討及釐定董事及高級管理層之薪酬及報酬待遇。

購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃，據此，本集團僱員(包括執行董事及其他合資格參與者)可獲授購股權以認購股份。購股權計劃之主要條款概述於本招股章程附錄四「8.購股權計劃」一段。

於本招股章程日期，姚先生及沈女士(透過ZACD Investments)間接持有1,500,000,000股股份，為本公司全部已發行股本。

就我們的董事所知，緊隨全球發售完成後(並無計及超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)，以下人士將於我們的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文規定須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

股東名稱	權益性質及身份	所持或擁有之股份數目	佔已發行股份總數的概約百分比
ZACD Investments	實益擁有人	1,500,000,000	75%
姚先生*(附註1)*	受控制法團權益	1,500,000,000	75%
沈女士*(附註1)*	受控制法團權益	1,500,000,000	75%

附註：

(1) 姚先生及沈女士分別擁有ZACD Investments全部已發行股本之51%及49%權益，根據證券及期貨條例，彼等被視為於ZACD Investments持有的全部股份中擁有權益。沈女士為姚先生之配偶。

除本招股章程所披露者外，我們的董事並不知悉，緊隨全球發售完成後(並無計及超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)，任何人士將於任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文規定須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益而因此被視為創業板上市規則項下之主要股東。

本公司之股本

本公司的全部已發行股份均為普通股。根據新加坡公司法，於新加坡註冊成立的公司不再擁有法定股本，故就已發行股份而言並無「面值」的概念。

於本招股章程日期，本公司之已發行及繳足股本為13,704,642新加坡元(不包括股份發行費用)。

假設超額配股權未獲行使，於緊接及緊隨全球發售完成前後之股份總數如下：

		佔全球發售完成後已發行股份總數的概約百分比
	已發行及將予發行	
1,500,000,000	股已發行股份(緊接全球發售完成前)	75%
500,000,000	股根據全球發售將予發行的股份	25%
2,000,000,000	總計	100%

假設超額配股權獲悉數行使，於緊接及緊隨全球發售完成前後之股份總數如下：

		佔全球發售完成後已發行股份總數的概約百分比
	已發行及將予發行	
1,500,000,000	股已發行股份(緊接全球發售完成前)	71.25%
575,000,000	股根據全球發售將予發行的股份(包括根據超額配股權可能將予發行的所有股份)	28.75%
2,075,000,000	總計	100%

庫存股份

根據新加坡公司法，本公司購買或收購的股份可以庫存股份的形式持有或買賣。有關新加坡公司法中部分庫存股份條文的概要，請參閱本招股章程附錄三。

於本招股章程日期，本公司並無持有庫存股份。

假設

上表假設全球發售成為無條件且已根據全球發售完成發行股份。其並無計及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而可能配發及發行之任何股份，及因我們根據下文所述授予董事配發及發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

地位

發售股份為本公司股本中的普通股，並將與本招股章程所述目前已發行或將予發行的所有股份於所有方面享有同等地位，且特別是完全享有於本招股章程刊發日期後的記錄日期就股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派的權利。

配發及發行股份之一般授權

待全球發售成為無條件，董事獲授予一般授權以配發及發行股份以及購回股份。有關該等一般授權之詳情，請參閱本招股章程附錄四。

購股權計劃

根據唯一股東於二零一七年十二月十三日通過之書面決議案，本公司有條件採納購股權計劃。有關購股權計劃主要條款的概要載於本招股章程附錄四「8.購股權計劃」一段。

閣下應將本節與我們於二零一五年及二零一六年十二月三十一日及截至該日止年度以及於二零一七年六月三十日及截至該日止六個月之經審核綜合財務資料（包括有關附註，載於本招股章程「附錄一—會計師報告」）一併閱讀。綜合財務資料乃根據國際財務報告準則編製。 閣下應細閱本招股章程附錄一所載之整份會計師報告，而不應僅倚賴本節所載資料。

以下討論及分析包含涉及風險及不確定性的若干前瞻性陳述。該等陳述乃基於我們對歷史趨勢、現時狀況及預期未來發展的經驗及感知以及我們認為在有關情況下屬合適的其他因素所作的假設及分析。然而，實際結果可能會與該前瞻性陳述所預期的相差甚遠。可能導致未來結果與前瞻性陳述所預期者相差甚遠的因素包括「風險因素」所作論述。

概覽

本集團為總部位於新加坡的資產管理人，提供涵蓋新加坡及亞太其他地區房地產項目發展不同階段的房地產價值鏈的綜合解決方案。憑藉我們銳意進取的精神及明確的業務策略，我們因領先於他人識別及把握市場機遇而取得領先於經濟週期的先發優勢，鑄造卓著聲譽。現時，本集團主要從事以下業務：(i)投資管理服務，經營為(a)特殊目的實體投資管理（私募股權架構）及(b)基金管理；(ii)項目諮詢及管理服務；(iii)物業管理及租賃管理服務；及(iv)財務顧問服務。

於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，我們的收入分別約為8.7百萬新加坡元及11.5百萬新加坡元，而母公司擁有人應佔年內溢利分別約為6.0百萬新加坡元及3.6百萬新加坡元。除於二零一五年及二零一六年的非經常性上市開支零新加坡元及約811,000新加坡元外，母公司擁有人應佔年內溢利分別為約6.0百萬新加坡元及4.4百萬新加坡元。

於截至二零一六年六月三十日及二零一七年六月三十日止六個月，我們的收入分別約為3.2百萬新加坡元及7.5百萬新加坡元，而母公司擁有人應佔期內溢利分別約為384,000新加坡元及1.8百萬新加坡元。於截至二零一六年六月三十日及二零一七年六月三十日止六個月，若扣除非經常性上市開支約95,000新加坡元及1.2百萬新加坡元，則母公司擁有人應佔期內溢利分別約為479,000新加坡元及3.0百萬新加坡元。

呈列基準

本公司乃一間位於新加坡並於新加坡註冊成立的股份有限公司。

為籌備本公司股份於創業板上市，SLPI及本集團現時旗下的一間附屬公司訂立業務轉讓協議，據此，此前由SLPI營運的物業管理及租賃管理業務分部已轉讓予本集團現時旗下的一間附屬公司，且業務轉讓已於二零一六年七月一日完成。SLPI乃由我們的控股股東(彼等亦為本公司最終控股公司ZACD Investments的控股股東)共同擁有。

原由SLPI營運的物業管理及租賃管理業務分部並無作為一個法人實體或法定實體存在，因此並無編製獨立法定財務報表。原由SLPI營運的物業管理及租賃管理業務分部的歷史財務資料已獲編製，以反映其過往經營業績以及其過往資產及負債。

本公司及本集團現時旗下的附屬公司進行重組(載於本招股章程「歷史、發展與重組」一節)。根據重組，本公司於二零一七年三月三十一日完成重組後成為本集團現時旗下公司的控股公司。本集團現時旗下公司以及原由SLPI營運的物業管理及租賃管理業務分部於重組前後均處於控股股東的共同控制。因此，綜合財務資料乃應用合併會計原則按綜合基準予以編製，猶如重組以及轉讓原由SLPI營運的物業管理及租賃管理業務分部已於往績記錄期間開始時或各附屬公司首次受控股股東共同控制之日(以較晚者為準)完成。

本集團於往績記錄期間及截至二零一六年六月三十日止六個月的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括本集團現時旗下所有公司及業務自最早呈列日期，或自各附屬公司及業務註冊成立／成立或首次受控股股東共同控制之日起(以較後者為準)的業績及現金流量。本集團於各個往績記錄期間結束時綜合財務狀況表按控股股東認定的現有賬面值編製，以呈列附屬公司及業務的資產及負債。並無作出調整以反映公平值或因重組確認任何新資產或負債。

所有集團內公司間之交易及結餘均於綜合入賬時撇銷。

我們已根據國際財務報告準則編製綜合財務資料。有關綜合財務資料已根據歷史成本慣例編製，惟可供出售投資金融資產及透過損益按公平值列賬的金融資產按公平值計量。

影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績受到並將繼續受到一系列因素的影響，其中包括以下各項：

我們的成功倚賴我們識別或物色匹配投資項目的房地產項目之能力

我們的業務模式很大程度上倚賴我們識別及物色合適及可取的房地產項目的能力，從而可達致投資目標回報。識別及物色房地產項目將取決於多項因素，而該等因素可能在我們的控制範圍以外，如(i)與若干主要開發商的持續關係或(ii)市場上符合投資目標回報的房地產項目數目。因此，我們概不向　閣下保證我們將能夠為未來投資項目物色到新的合適及可取房地產項目。倘未能如此行事，則可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

房地產發展行業的整體經濟狀況及監管環境

我們的投資管理服務業務分部表現與投資項目的表現直接相關。此可由反映我們自投資項目所得的未來現金流量份額之可供出售金融資產公平值反映得出。按公平值計值可供出售金融資產的估值受若干市場狀況及風險等多種因素影響。有關我們的可供出售金融資產對重大不可觀察輸入數據的敏感度分析載於本招股章程附錄一附註30。

我們的項目諮詢及管理服務業務分部是面向房地產發展行業，因此我們的項目諮詢及管理服務業務分部表現與房地產發展活動高度相關。新加坡房地產發展行業很大程度上受新加坡經濟狀況影響，而新加坡的整體經濟狀況已經影響及將繼續影響我們的項目諮詢及管理服務業務分部的業務及經營業績。此外，與新加坡房地產發展行業相關的國家或當地政策之變動可能會影響行業活動水平，以及房地產項目的土地供應、項目融資、外商投資及稅務。

由於各管理法團(為我們服務的主要目標)須根據法律予以設立，故我們的物業管理及租賃管理服務業務分部收入受整體經濟條件影響相對較小。

潛在項目量

一般而言，我們於新加坡的業務活動乃以項目為基準進行。項目的持續時間及合約價值會因規模及複雜程度而不同。就我們的投資管理服務業務分部而言，我們須繼續與房地產開發商夥伴合作以獲得新的房地產項目。此外，就我們的項目諮詢及管理服務業務分部而言，由於收入屬非經常性，因此我們必須持續取得新合約以維持穩定的收入水平。具體而言，我們高度倚賴上述潛在合約量，而潛在合約量則來自公共及私營部門的房地產項目。就我們的物業管理及租賃管理服務業務分部而言，我們的物業管理協議通常初步為期一年，我們的委聘一般在業主週年大會上每年重續。因此，我們需要爭取與管理法團重續物業管理協議並不斷尋找新合約以實現增長。

員工成本

員工成本為我們經營開支的主要組成部分，分別佔我們於往績記錄期間收入的約23.5%、44.2%及42.3%。

我們認為僱員是對我們業務而言最重要的資產，並擬繼續投資於聘請及挽留優秀僱員以向客戶提供優質服務並促進業務增長。為吸引及挽留僱員，我們給予及提供的薪酬及福利必須緊跟市場標準。因此，受通貨膨脹及行業人才供需影響，我們的員工成本可能會隨市況而波動。倘我們未能以持續增長的收入有效減低市場波動導致的員工成本增長影響，我們的盈利能力及營運業績可能會受到不利影響。

下表僅供參考，載列我們於往績記錄期間對照員工成本波動的除稅前溢利敏感度分析。下表列示在其他因素維持不變的情況下，假設員工成本增加或減少對除稅前溢利的影響：

	除稅前溢利減少／增加		
	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
假設員工成本波動：			
假設增加／減少5.0%	–/+102	–/+254	–/+159
假設增加／減少10.0%	–/+205	–/+508	–/+319
假設增加／減少15.0%	–/+307	–/+761	–/+478

*附註：*上述敏感度分析乃假定僅有一項變動因素出現變動，而其他變動因素維持不變。此敏感度分析僅供參考，任何變動均可能與所示金額不同。投資者謹請尤其注意此敏感度分析並非詳盡徹底，且僅限於員工成本變動所帶來的影響，而並非反映收入的變動。

股息分派（即我們來自成立股份的股息）取決於發展特殊目的實體董事的酌情決定及股東的批准

於往績記錄期間，我們來自成立股份的股息分別為約4.3百萬新加坡元、6.5百萬新加坡元及3.1百萬新加坡元，分別佔總收入的約49.6%、56.4%及41.5%。我們來自成立股份的股息最終來源於發展特殊目的實體，乃由發展特殊目的實體董事酌情決定，須取得發展特殊目的實體的股東批准、遵守適用法律，並經考慮發展特殊目的實體賺取的利潤，而這又視乎相關投資項目的表現。

此外，於投資特殊目的實體自發展特殊目的實體收取股息後，在投資特殊目的實體層面支付股息亦取決於投資特殊目的實體董事的酌情決定及股東的批准。倘投資特殊目的實體宣派但因獲得投資特殊目的實體股東批准的行政程序而導致延遲支付股息，則我們的貿易應收款項可能出現重大延期及較長的周轉天數。

主要會計政策及估計

我們已識別對根據國際財務報告準則編製綜合財務資料而言屬重要的若干會計政策。本招股章程附錄一會計師報告於第II節附註3及4分別列載該等主要會計政策、估計及判斷。我們部分會計政策涉及主觀假設及估計以及與會計項目相關的判

斷。我們的估計乃根據歷史經驗、最新資料及我們認為在有關情況下屬合理的其他假設。在不同假設及條件下實際結果或會不同。我們認為以下會計政策、估計及判斷對編製我們的綜合財務資料而言至關重要。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量未報價可供出售金融資產及透過損益按公平值列賬的金融資產等金融工具。有關按公平值計量或作出公平值披露的金融工具的公平值相關披露概述於本招股章程附錄一會計師報告內之下列附註：

- 有關估值技術、重大估計及假設之披露*(附錄一附註30)*
- 公平值計量等級之量化披露*(附錄一附註30)*
- 金融工具(包括按攤銷成本計量者)*(附錄一附註29)*

公平值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債之交易於下列情況下進行：

- 該資產或負債的主要市場

  或

- 在無主要市場的情況下，則於對該資產或負債最有利的市場，

本集團必須可於該主要市場或最有利市場進行交易。

資產或負債的公平值乃採用市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量，即假設市場參與者按其最佳經濟利益行事。

本集團採用在各情況下適當的估值技術，而其有足夠資料以計量公平值，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量避免使用不可觀察輸入數據。

所有於綜合財務資料中計量或披露公平值的資產及負債，乃按對整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據分類至下述的公平值等級：

- 第一級—按相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)計量
- 第二級—按對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據均直接或間接根據可觀察市場數據得出之估值技術計量
- 第三級—按對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據均並非根據可觀察市場數據得出之估值技術計量

就於綜合財務資料按經常基準以公平值確認的資產及負債而言，本集團於各報告期末按對整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據重新評估分類，以釐定各等級水平之間有否出現轉撥。

本集團管理層釐定未報價可供出售金融資產及結構性存款等經常性公平值計量的政策及程序。

於各報告日期，本集團管理層根據本集團的會計政策對需要重新計量或重新評估的資產及負債價值的變動進行分析。就這些分析而言，本集團管理層通過比較估值計算中的資料是否與合約及其他相關文件一致而核實最新估值中應用的主要輸入數據。

本集團管理層亦將各資產及負債公平值的變動與相關外部資料作比較，以確定變動是否合理。

就公平值披露而言，本集團已根據資產或負債的性質、特徵及風險以及上文所述公平值等級水平釐定資產及負債的類別。

金融工具—金融資產—可供出售金融資產—初步確認及後續計量

金融工具為產生一個實體之金融資產及另一個實體之金融負債或股本工具之任何合約。

初步確認及計量

金融資產於初始確認時分類為透過損益按公平值列賬的金融資產、貸款及應收款項、持有至到期日投資、可供出售金融資產或於有效對沖中指定為對沖工具的衍

生工具(倘適用)。所有金融資產乃初步按公平值確認，倘屬並非透過損益按公平值列賬的金融資產，則按公平值加收購金融資產的相關交易費用確認。

購買或銷售須按照市場規定或慣例(常規交易方式)確定的時限內進行資產交付的金融資產乃於交易日(即本集團承諾購買或出售資產的日期)確認。

後續計量

可供出售金融投資包括股權投資。分類為可供出售金融資產的股權投資為並非分類為持作買賣或指定為透過損益按公平值列賬者。

於初步計量後，可供出售金融資產其後按公平值計量，其未變現收益或虧損乃於其他全面收益確認並於可供出售金融資產重估儲備中入賬，直至投資被終止確認，屆時累計收益或虧損乃於其他收入內確認，或投資於於累計虧損自可供出售金融資產重估儲備重新分類至損益的融資成本時釐定為減值。

由於本集團所持有的可供出售金融資產並無於活躍市場的報價，因此於計量該等工具的公平值時乃使用估值技術，包括貼現現金流量(「貼現現金流量」)模型。由於該等工具與本集團於投資房地產發展項目的投資特殊目的實體中現時持有或將會取得的股本權益有關，因此我們預期公平值最終會透過本集團將自投資特殊目的實體收取的股息分派及返還資本得以變現。

估值模型所用輸入數據乃取自可觀察市場(如可能)，倘無法自可觀察市場取得輸入數據，則須在確定公平值時作出一定程度的估計。主要估計包括根據投資特殊目的實體預測可分派溢利本集團預期將收取的未來股息分派現金流量、經考慮房地產項目的當前發展階段及其銷售進程而對相關溢利預測設定的不確定性水平以及貼現率等輸入數據的考慮。與該等因素有關的假設的變動可能會影響金融工具的呈報公平值。

終止確認

金融資產主要在以下情況下終止確認(即自本集團合併財務狀況表移除)：自該資產收取現金流量的權利經已屆滿，或本集團已轉讓其自該資產收取現金流量的權利或已承擔根據一項「轉手」安排，在未有嚴重延遲情況下，向一名第三方悉數支付

所收取現金流量的責任；及(a)本集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該資產的控制權。

當本集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利或已訂立轉手安排，其會評估有否保留所有權的風險及回報，以及其程度。當本集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該資產的控制權，則本集團以其於該經轉讓資產的持續參與程度為限確認該資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。經轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留的權利及責任為基準計量。

持續參與形式為就經轉讓資產作出一項保證時，經轉讓資產乃以該資產的原賬面值及本集團可能被要求償還的代價數額上限(以較低者為準)計量。

金融資產減值

本集團於各報告日期評估是否有客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘於初步確認資產後發生的一項或多項事件(一項已發生的「虧損事件」)影響能夠可靠估計的該項或該組金融資產的估計未來現金流量，即存在減值。減值證據可包括一名或一群借款人正面臨重大財政困難、違約或拖欠支付利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

就可供出售金融資產而言，本集團於各報告日期評估是否有客觀證據表明一項投資或一組投資出現減值。

就分類為可供出售金融資產的股權投資而言，客觀證據包括該項投資之公平值嚴重或非暫時性跌至低於其成本值。「顯著」乃針對投資的原始成本而言，而「長期」則針對公平值低於原始成本之期間而言。倘出現減值證據，則累計虧損(按收購成本與現時公平值之差額減該項投資先前在損益內確認之任何減值損失計量)將從其他綜合收益中移除，並於損益表內確認。股權投資減值虧損不可透過損益表撥回，而其公平值於減值後的增加部分會直接於其他綜合收益中確認。

「顯著」或「長期」的釐定須作出判斷。於作出有關判斷時，本集團評估(其中包括)投資公平值低於其成本的持續時間或程度。根據本集團政策，凡持續時間超過12個月的均被視為長期，而凡虧絀超過20%的均被視為顯著。

收入確認

收入於經濟利益將有可能流入本集團，且收入能夠可靠計量時確認，而不論何時收取款項。收入經考慮合同所界定的付款條款及扣除稅項後，按已收或應收代價的公平值計量。由於本集團為所有收入安排的第一債務人，具有定價自主權及面臨信貸風險，因此本集團認為其在所有收入安排中作為當事人。

確認收入前亦須滿足以下所述具體確認標準。

提供服務

本集團提供以下所述的投資管理、項目管理及諮詢、物業管理及租賃管理以及財務顧問服務。

(a) ***投資管理服務***

(i) *特殊目的實體投資管理（私募股權架構）*

本集團透過成立及註冊成立投資特殊目的實體(投資者可透過認購投資特殊目的實體發行的可換股貸款經由該等實體參與有關項目)為房地產投資者提供投資管理服務。於成立及註冊成立投資特殊目的實體後，本集團會透過管理投資特殊目的實體繼續為投資者提供投資管理服務，直至項目完成為止。

本集團自投資特殊目的實體投資者取得的收入包括：(i)固定的事先商定應收現金管理費；及(ii)應收成立費，以投資者在相關房地產項目已大致完成時轉換可換股貸款後擁有的投資特殊目的實體權益股份(「**成立股份**」)形式收取；以及成立股份之股息收入。本集團亦自一名主要投資者獲得績效費，作為向該投資者提供參與房地產項目優先選擇權之回報。該費用與該投資者就其投資於房地產項目將收取之所有股息及／或溢利分派之指定百分比掛鈎。

本集團按時間比例基準於估計房地產項目期間確認固定的預先協定的投資管理費，及按本集團於投資者認購投資特殊目的實體可換股貸款後有權接收的成立股份的初始公平值確認成立費。於初始確認後，本集團的成立股份份額乃根據上述會計政策入賬為可供出售金融資產。本集團應得的成立股份股息於本

集團收取有關款項的權利確立時(一般為投資特殊目的實體股東批准股息時)予以確認。績效費於本集團收取有關費用的權利確立時(一般為投資特殊目的實體宣派有關股息及／或溢利分派時)予以確認。

(ii) *基金管理*

本集團透過成立私募房地產基金並擔任其經理提供基金管理服務。根據該安排，本集團負責發起基金投資、制定投資架構、向投資者配售及管理基金的投資組合，其積極物色房地產交易及管理基金的投資過程、管理基金擁有的資產及物色分散投資的渠道，進而盡可能提高基金的內部回報率。

根據與私募房地產基金訂立之合約，本集團有權於基金所有投資撤資或基金屆滿或提前終止時按承諾資本的百分比收取基金成立費及基金管理費及按基金股本回報的百分比收取績效費。基金成立費於本集團收取費用的權利及份額確立時(通常為相關基金的認購結束時)進行確認。基金管理費每半年或按年收取，於合約期間按直線基準確認。績效費乃於本集團收取費用的權利及份額確立時進行確認。

(b) ***項目諮詢及管理服務***

本集團向房地產開發商提供的項目諮詢及管理服務主要服務範疇包括投標諮詢及研究、設計開發諮詢、市場推廣項目管理、銷售管理以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並幫助解決房地產發展項目各主要階段的各類需求。

本集團與房地產開發商就該等服務訂立服務協議，並於其中列明固定的事先商定費用。項目諮詢及管理費乃按時間比例基準於合約服務期限內進行確認。

(c) ***物業管理及租賃管理服務***

本集團的物業管理服務主要面向房地產開發商及業主協會，包括物業維護管理服務及配套服務，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，包括商業樓宇、辦公室樓宇及工業園。物業管理合約中載有固定的事先商定費用，通常涵蓋一年的服務期間並可按年進行重續。有關費用乃於合約服務期間按時間比例基準確認為收入。

本集團的租賃管理服務主要向業主提供，幫助業主監管各種服務，包括缺陷管理、租賃管理、租賃諮詢服務、行政管理及租戶服務管理。本集團根據相關協議的條款按應計基準確認收入。

(d) ***財務顧問服務***

本集團的財務顧問服務主要與企業財務顧問服務有關。本集團乃於提供服務時確認收入。

營運業績

下表載列於往績記錄期間綜合損益表及綜合全面收益表，其乃摘錄自本招股章程附錄一會計師報告。

綜合損益表

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 （未經審核）	千新加坡元
收入	8,711	11,493	3,217	7,522
其他收入及收益	20	262	33	51
員工成本	(2,046)	(5,075)	(1,862)	(3,185)
折舊	(16)	(166)	(69)	(92)
辦公室租金及相關開支	(17)	(217)	(107)	(237)
營銷開支	(87)	(333)	(146)	(128)
其他開支，淨額	(525)	(2,551)	(744)	(2,140)
除稅前溢利	6,040	3,413	322	1,791
所得稅抵免／（開支）	(54)	174	62	57
母公司擁有人應佔年／期內溢利	5,986	3,587	384	1,848

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 （未經審核）	千新加坡元
年／期內溢利	5,986	3,587	384	1,848
其他全面收益／（虧損）				
於後續期間重新分類至損益的其他全面收益／（虧損）：				
換算海外業務的匯兑差額	(7)	(3)	20	8
可供出售金融資產的公平值變動	383	1,930	156	(2,927)
年／期內其他全面收益／（虧損）	376	1,927	176	(2,919)
母公司擁有人應佔年／期內全面收益／（虧損）總額	6,362	5,514	560	(1,071)

綜合損益表選定項目的説明

收入

於往績記錄期間，我們的收入源於本集團的業務分部，即(i)投資管理服務(可大致分為特殊目的實體投資管理(私募股權架構)及基金管理)；(ii)項目諮詢及管理服務；(iii)物業管理及租賃管理服務；及(iv)財務顧問服務。

本集團認為，由於我們為所有產生收入安排的第一債務人，具有定價自主權並面臨信貸風險，故我們為所有該等安排的當事人。

下表載列於所示期間按業務分部劃分的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至六月三十日止六個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一六年		二零一七年	
	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%
					(未經審核)			
投資管理服務								
—特殊目的實體投資管理(私募股權架構)	7,147	82.0	8,263	71.9	2,249	69.9	4,018	53.4
—基金管理	—	—	176	1.5	—	—	719	9.6
項目諮詢及管理服務	1,268	14.6	858	7.5	384	11.9	844	11.2
物業管理及租賃管理服務	296	3.4	2,196	19.1	584	18.2	1,895	25.2
財務顧問服務	—	—	—	—	—	—	46	0.6
	8,711	100.0	11,493	100.0	3,217	100.0	7,522	100.0

投資管理服務

特殊目的實體投資管理(私募股權架構)

本集團向投資特殊目的實體的投資者賺取投資管理收入，包括(i)管理費；(ii)成立費(以投資特殊目的實體的成立股份形式收取)及成立股份股息；及(iii)績效費。管理費為固定金額，並按時間分攤基準於估計房地產項目發展期間內確認。成立費乃於本集團有可能收取成立股份時，根據本集團對本集團有權於投資者認購投資特殊目的實體可換股貸款後收取之成立股份份額之權利之初始公平價值計算。來自成

立股份的股息於本集團收取有關款項的權利確立時(一般為投資特殊目的實體股東批准股息時)予以確認。績效費指本集團有權(i)就向主要投資者提供參與投資特殊目的實體的優先權而收取及(ii)按投資者在信託架構下來自投資特殊目的實體之溢利的特定百分比計算的代價。該費用與投資者就其於房地產項目的投資將予收取的所有股息及／或溢利分派的指定百分比掛鈎。績效費於本集團收取費用的權利確立及收入金額能可靠計量時(一般為投資特殊目的實體向投資者宣派股息及／或溢利分派時)予以確認。信託架構於往績記錄期間內並無產生任何績效費。下表載列於所示期間按性質劃分的特殊目的實體投資管理(私募股權架構)的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 (未經審核)	千新加坡元
管理費	1,320	790	461	273
成立費及成立股份股息 *(附註)*	4,322	6,487	1,459	3,124
績效費	1,505	986	329	621
總計	7,147	8,263	2,249	4,018

附註： *於往績記錄期間，於二零一五年就我們成立及註冊成立投資特殊目的實體的服務確認成立費1,000新加坡元。作為我們服務的回報，我們在投資者於初始成立階段認購投資特殊目的實體的可換股貸款時獲得成立股份的所有權作為我們的成立費。於投資者認購可換股貸款時，投資特殊目的實體並無開展任何業務經營且處於最低資產淨值狀況。董事認為，當我們獲授成立股份的所有權時，該等權利的初始公平值約等於投資特殊目的實體股份的初始面值，該初始面值等於第三方投資者申請將可換股貸款轉換為投資特殊目的實體的權益股份時的初始轉換價。其後成立股份的所有權應以可供出售金融資產列賬並使用貼現現金流量模型按公平值計量。*

下表載列所示期間的成立股份股息明細：

項目	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元（未經審核）	千新加坡元
Nin Residence	168	366	214	—
Premier@Kaki Bukit	1,505	283	283	—
Riverparc Residence	1,357	540	—	—
Riversound Residence	—	1,277	962	—
投資項目B	—	—	—	1,787
投資項目C	581	125	—	—
Parc Centros	—	3,428	—	848
投資項目D	710	93	—	310
Woodlands Industrial Xchange	—	375	—	179
成立股份股息總額	4,321	6,487	1,459	3,124

於某一財政年度內錄得之成立股份股息金額主要受項目組合、投資特殊目的實體於房地產項目之份額規模、本集團於來自其他投資者之成立股份之份額、房地產項目的建造及銷售情況以及分派發展特殊目的實體股息的時間影響。

基金管理

我們基金管理服務會確認(i)基金管理費；(ii)績效費；及(iii)基金成立費。基金管理費按承諾出資的百分比以直線法基準於合約期(介乎三至五年)內確認。績效費於本集團收取費用的權利及份額確立後，在撤出基金的所有投資或基金年期屆滿或提前終止時按基金的股權回報百分比確認。基金成立費於本集團確立收取費用的權利及份額時(通常為相關基金的認購結束時)按承諾資本的百分比確認。於二零一六年及截至二零一七年六月三十日止六個月，(i) ARO II Fund自其於二零一六年四月成立以來分別產生基金管理費約159,000新加坡元及159,000新加坡元；(ii) BBW6 Fund自其於二零一六年十月成立以來分別產生基金管理費約17,000新加坡元及95,000新加坡元；及(iii) S1 Fund自其於二零一七年五月成立以來分別產生基金成立費約零及465,000新加坡元。

項目諮詢及管理服務

本集團向房地產開發商及建造公司提供項目諮詢及管理服務，以解決物業發展項目各主要階段(從土地招標階段至物業單位的營銷及銷售)出現的問題。

本集團與房地產開發商或建造公司就該等服務訂立服務協議，並於其中列明固定費用。項目諮詢及管理費按時間分攤基準於合約服務期限內進行確認。

下表載列我們的項目諮詢及管理服務業務分部的合約概要：

			合約期限		截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
合約	合約金額	合約期長	開始	屆滿	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元				千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 (未經審核)	千新加坡元
開發商B	1,200	36個月	二零一三年一月一日	二零一五年十二月三十一日	400	—	—	—
客戶G	2,000	75個月	二零一二年一月一日	二零一八年三月三十一日	320	320	160	160
BH-ZACD (Woodlands) Development Pte. Ltd.	700	44個月	二零一三年六月一日	二零一七年一月三十一日	191	191	95	16
BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte. Ltd.	1,178	55個月	二零一三年三月一日	二零一七年九月三十日	257	257	129	129
客戶J	1,047	24個月	二零一七年一月一日	二零一八年十二月三十一日	—	—	—	262
其他(*附註*)					100	90	—	277
項目諮詢及管理費總額					1,268	858	384	844

附註： 其他指向房地產開發商提供的一次性諮詢服務項目，包括交房服務、競標諮詢及研究、營銷項目管理及銷售管理以及設計開發諮詢。

物業管理及租賃管理服務

我們的物業管理及租賃管理服務業務分部乃向房地產開發商及管理法團提供物業管理服務及租賃管理服務。就物業管理服務而言，於物業管理協議載明的固定物業管理費通常涵蓋一年的服務期限並可每年續簽，該等費用按時間分攤基準於合約服務期限內確認為收入。就租賃管理服務而言，本集團根據相關協議的條款按應計基準確認固定管理費。

下表載列所示期間與房地產開發商及管理法團的物業管理服務及租賃管理服務業務分部收入明細：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元（未經審核）	千新加坡元
物業管理服務				
—房地產開發商	37	714	91	777
—管理法團	233	1,446	475	1,014
小計	270	2,160	566	1,791
租賃管理服務	26	36	18	104
	296	2,196	584	1,895

下表載列我們的物業管理服務收入概要：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年（未經審核）	二零一七年
物業管理服務收入（千新加坡元）	270	2,160	566	1,791
平均物業數目[1]	3	14	10	21
每個物業每月平均收入（千新加坡元）[2]	7.1	13.2	9.6	14.0

附註1：平均物業數目乃使用於相關年度／期間內每個月我們所管理物業平均數目計算。

附註2：每項物業每個月的平均收益乃使用來自物業管理服務之收入除以平均物業數目再除以相關年度／期間的月份數目計算。

財務顧問服務

我們於二零一五年十月註冊成立ZACD Financial並在取得香港相關證券及期貨條例牌照後於二零一六年十二月開始經營業務。我們的財務顧問服務主要與集資、併購、合營企業及一般策略意見有關。有關詳情，謹請參閱「業務—財務顧問服務」一節。

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元（未經審核）	千新加坡元
財務顧問費	—	—	—	46

其他收入及收益

其他收入及收益主要包括政府補貼及外幣匯兑收益淨額。於往績記錄期間錄得之其他收入分別為約20,000新加坡元、262,000新加坡元及51,000新加坡元。我們的部分新加坡附屬公司已根據特殊就業補貼及工薪補貼計劃就僱傭新加坡高級人員收取政府補貼，並增強／提升新加坡政府提供的潛能開發津貼項下的業務能力。概無出現任何有關該等補貼的未達成條件或意外事件。

員工成本

員工成本包括薪金、花紅、佣金、其他津貼及退休計劃供款。於往績記錄期間，我們的員工成本分別為約2.0百萬新加坡元、5.1百萬新加坡元及3.2百萬新加坡元。下表載列所示期間按性質劃分的員工成本明細：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元（未經審核）	千新加坡元
員工成本(包括董事薪酬)：				
薪金、花紅、佣金及其他津貼	1,859	4,518	1,637	2,850
退休福利計劃供款（定額供款計劃）	187	557	225	335
	2,046	5,075	1,862	3,185

下表載列所示期間按業務分部劃分的員工成本明細：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元（未經審核）	千新加坡元
投資管理服務(1)	1,361	2,112	823	1,018
項目諮詢及管理服務(1)	187	54	48	121
物業管理及租賃管理服務	402	2,114	603	1,442
財務顧問服務	—	—	—	244
其他	96	795	388	360
總計	2,046	5,075	1,862	3,185

下表載列所示期間按職能劃分的員工數目明細：

	於十二月三十一日		於六月三十日	
職能	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
投資管理及項目諮詢及管理服務(1)	14	34	20	26
物業管理及租賃管理服務(2)	15	65	49	62
財務顧問服務	—	—	—	4
其他	2	6	3	14
總計	31	105	72	106

附註1： 由於我們的若干僱員於投資管理及項目諮詢以及管理服務擔任多個職務，因此將該兩個業務分部的員工數目分開呈列屬不可行。我們就該兩個分部之分部員工成本乃按其佔我們的分部收入比例計算。

附註2： 我們的物業管理及租賃管理業務分部為人力密集型業務。我們通常為每項物業委派一支盡職的駐地員工隊伍。

其他開支淨額

其他開支淨額主要包括上市開支、供應商及服務提供商費用、差旅及接待開支、專業費、行政費、透過損益按公平值計量的金融資產公平值虧損／(收益)及其他雜項開支。於往績記錄期間，我們的其他開支淨額分別為約525,000新加坡元、2.6百萬新加坡元及2.1百萬新加坡元。下表載列於所示期間其他開支淨額的明細：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元（未經審核）	千新加坡元
上市開支	—	811	95	1,186
供應商及服務提供商費用	61	529	134	410
差旅及接待開支	58	363	91	116
專業費	123	187	55	109
行政費	197	207	115	62
透過損益按公平值計量的金融資產的公平值虧損／(收益)	—	98	—	(36)
其他雜項開支	86	356	254	293
總計	525	2,551	744	2,140

所得稅抵免／開支

於往績記錄期間，我們的所得稅抵免／(開支)指於過往年度超額撥備、就抵銷未來應課稅溢利的可動用稅項虧損所確認的遞延稅項抵免及根據我們經營所在或所屬的各稅務管轄區的相關法例及規例按適用稅率已付所得稅。

於往績記錄期間，我們的所得稅分別為開支約54,000新加坡元、抵免約174,000新加坡元及抵免約57,000新加坡元，二零一五年的實際稅率為0.9%。由於本集團於二零一六年及截至二零一七年六月三十日止六個月有稅項抵免，故實際稅率之計算並無意義。

於往績記錄期間，我們於新加坡之外的任何稅務管轄區並無應付稅項。我們的實際稅率大幅低於新加坡17%的法定稅率或我們即使於錄得除稅前溢利時仍無錄得稅項開支，主要乃由於成立股份的股息(分別佔我們於往績記錄期間總收入的約49.6%、56.4%及41.5%)根據新加坡單層制度獲豁免繳稅。有關本集團成立股份的股

息的稅務處理的進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—新加坡監管規定—新加坡稅務—股息分派—(i)單層公司稅率制度」一節。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已悉數履行所得稅責任且與相關稅務機構並無任何未決的所得稅問題或爭議。

對綜合全面收益表特定項目的描述

可供出售金融資產的公平值變動

可供出售金融資產的公平值變動指已收或應收成立股份或由本集團出任投資經理的投資特殊目的實體的投資者將授出的成立股份合約權利之未變現重估差額，分別於二零一五年及二零一六年錄得收益約383,000新加坡元及1.9百萬新加坡元及於截至二零一七年六月三十日止六個月錄得虧損2.9百萬新加坡元，均於綜合全面收益表中確認為其他全面收益／(虧損)。詳情請參閱本節「財務資料—可供出售金融資產」一段。

過往經營業績回顧

截至二零一七年六月三十日止六個月與截至二零一六年六月三十日止六個月比較

收入

我們的收入由截至二零一六年六月三十日止六個月的約3.2百萬新加坡元增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的約7.5百萬新加坡元，增加約133.8%。有關增加乃主要由於以下各項確認之收入增加：(i)投資管理服務業務分部；(ii)項目諮詢及管理服務業務分部；及(iii)物業管理及租賃管理服務業務分部。

(a) *投資管理服務*

投資管理服務業務分部收入由截至二零一六年六月三十日止六個月的約2.2百萬新加坡元增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的約4.7百萬新加坡元，增加約110.6%。該增加乃主要由於(i)成立股份的股息增加；及(ii)ARO II Fund及BBW6 Fund的基金管理費以及S1 Fund的基金成立費增加。

於截至二零一七年六月三十日止六個月，已收成立股份股息款項乃主要來自投資項目B，其於期內自發展特殊目的實體收取第一批股息。由於投資項目B的投資規模款項相對較大，於截至二零一七年六月三十日止六個月自該項目收取的股息佔

已收股息總額約57.2%。有關增加因並無自Nin Residence、Premier@Kaki Bukit及Riversound Residence的成立股份收取股息而部分抵銷，而其絕大部分股息已於過往年度收取。

我們亦(i)自分別成功於二零一六年四月及十月成立的ARO II Fund及BBW6 Fund錄得基金管理費159,000新加坡元及95,000新加坡元；及(ii)自成功於二零一七年五月成立的S1 Fund錄得基金成立費465,000新加坡元。

(b) *項目諮詢及管理服務*

項目諮詢及管理服務業務分部的收入由截至二零一六年六月三十日止六個月的約384,000新加坡元增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的約844,000新加坡元，增加約119.8%。有關增加主要由於我們與客戶J訂立的合約期限於二零一七年一月方開始，並於截至二零一七年六月三十日止六個月錄得收入262,000新加坡元。此外，我們於截至二零一七年六月三十日止六個月自一次性諮詢服務項目錄得收入約277,000新加坡元，有關收入主要由於向客戶I提供服務的金額為194,000新加坡元，其亦有助於截至二零一七年六月三十日止六個月之收入增加。

(c) *物業管理及租賃管理服務*

物業管理及租賃管理服務業務分部收入由截至二零一六年六月三十日止六個月的約584,000新加坡元增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的約1.9百萬新加坡元，增加約224.5%。該增加主要由於(i)我們管理的物業平均數目由截至二零一六年六月三十日止六個月的10個增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的21個；及(ii)每個物業的每月平均收入由截至二零一六年六月三十日止六個月的9,600新加坡元增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的14,000新加坡元。我們於物業管理及租賃管理服務的大幅增長主要由於我們向客戶提供具競爭力的服務。此等服務包括提供網站門戶，讓業主可預訂設施、申請物業維護及接收有關其物業的最新通知。我們亦設立專責技術支持團隊提供「七天二十四小時」的支援，為業主的任何物業維護請求作出即時響應。

(d) *財務顧問服務*

截至二零一七年六月三十日止六個月，財務顧問服務業務分部收入約為46,000新加坡元。由於本業務分部於二零一六年十二月方開始，故於截至二零一六年六月三十日止六個月並無錄得財務顧問費。

其他收入

我們的其他收入由截至二零一六年六月三十日止六個月的約33,000新加坡元增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的約51,000新加坡元，增加約54.5%。該增加主要由於政府補貼增加補償了我們於截至二零一七年六月三十日止六個月增加的員工成本及提升的業務能力。

員工成本

我們的員工成本由截至二零一六年六月三十日止六個月的約1.9百萬新加坡元增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的約3.2百萬新加坡元，增加約71.1%。該增加主要是由於以下業務分部的員工數目增加：(i)投資管理及項目諮詢及管理服務的員工數目由二零一六年六月三十日的20名增加至二零一七年六月三十日的26名，原因為其於成功取得新加坡金融管理局頒發的資本市場服務牌照後業務獲得發展；及(ii)物業管理及租賃管理服務的員工數目由二零一六年六月三十日的49名增加至二零一七年六月三十日的62名，原因為我們管理的物業平均數量增加。

其他開支淨額

我們的其他開支淨額由截至二零一六年六月三十日止六個月的約744,000新加坡元增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的約2.1百萬新加坡元，增加約187.6%。該增加主要是由於(i)上市開支；及(ii)因我們的物業管理及租賃管理服務業務分部所管理之物業平均數量增加而導致之供應商及服務提供商費用增加。

所得稅抵免

截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，我們的所得稅抵免分別為約62,000新加坡元及57,000新加坡元。

期內溢利

由於上述因素，我們於截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月分別錄得期內溢利約384,000新加坡元及1.8百萬新加坡元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度與截至二零一五年十二月三十一日止年度比較

收入

我們的收入由二零一五年的約8.7百萬新加坡元增加約31.9%至二零一六年的約11.5百萬新加坡元。有關增加乃主要由於就(i)自投資管理業務分部的特殊目的實體投資管理收取的股息；及(ii)物業管理及租賃管理分部的服務收入確認的收入增加。

(a) *投資管理服務*

投資管理服務業務分部產生的收入由二零一五年的約7.1百萬新加坡元增加約18.1%至二零一六年的約8.4百萬新加坡元。該增加乃主要由於若干投資特殊目的實體開始貢獻股息，部分被年內投資特殊目的實體的管理費及績效費減少所抵銷。管理費減少乃主要由於若干投資特殊目的實體的管理費確認期間於二零一五年已失效。績效費減少乃主要由於二零一六年我們提供優先權以參與若干投資特殊目的實體的主要投資者有權獲得的股息減少。

於二零一六年，已收成立股份股息款項乃主要來自Parc Centros、Riversound Residence及Woodlands Industrial Xchange，彼等已於年內自相應的發展特殊目的實體收取第一批股息。由於Parc Centros的投資規模款項相對較大，二零一六年自該項目收取的股息佔已收股息總額約52.8%。有關增長部分被Premier@Kaki Bukit及Riverparc Residence確認的股息減少所抵銷，而第一批股息乃於二零一五年確認，較二零一六年分派的股息數額為少。

我們亦自分別於二零一六年四月及十月成功設立的我們管理的兩支基金(即ARO II Fund及BBW6 Fund)錄得管理費176,000新加坡元。

(b) *項目諮詢及管理服務*

項目諮詢及管理服務產生的收入由二零一五年的約1.3百萬新加坡元減少約32.3%至二零一六年的約858,000新加坡元。該減少主要由於我們與開發商B的合約期已於二零一五年十二月結束，故二零一六年並無自該合約錄得任何收入，而二零一五年則錄得收入400,000新加坡元。

(c) *物業管理及租賃管理服務*

物業管理及租賃管理業務分部產生的收入由二零一五年的約296,000新加坡元增加約641.9%至二零一六年的2.2百萬新加坡元。該增加主要由於(i)我們管理的物業平均數目由二零一五年的3個增加至二零一六年的14個；及(ii)每個物業的每月平均收入由二零一五年的7,100新加坡元增加至二零一六年的13,200新加坡元。我們於物業管理及租賃管理服務的大幅增長主要由於我們向客戶提供具競爭力的服務。此等服務包括提供網站門戶，讓業主可預訂設施、申請物業維護及接收有關其物業的最新通知。我們亦設立專責技術支持團隊提供「七天二十四小時」的支援，為業主的任何物業維護請求作出即時響應。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由二零一五年的約20,000新加坡元增加至二零一六年的約262,000新加坡元，增加約1,210.0%。該增加主要是由於二零一六年外匯差異淨額增加。

員工成本

我們的員工成本由二零一五年的約2.0百萬新加坡元增加至二零一六年的約5.1百萬新加坡元，增加約148.0%。該增加乃主要由於以下業務分部的員工數目增加：(i)投資管理服務及項目諮詢及管理服務業務分部的員工數目由二零一五年的14名增加至二零一六年的34名，原因為其於成功取得新加坡金融管理局頒發的資本市場服務牌照後業務獲得發展；及(ii)物業管理及租賃管理服務業務分部的員工數目由二零一五年十二月三十一日的15名增加至二零一六年十二月三十一日的65名，原因為我們管理的物業數量增加。

其他開支淨額

我們的其他開支淨額由二零一五年的約525,000新加坡元增加至二零一六年的約2.6百萬新加坡元，增加約385.9%。該增加主要是由於以下各項出現增加：(i)僅於二零一六年產生的上市開支約811,000新加坡元；(ii)因我們的物業管理及租賃管理服務業務分部項下項目增加而導致之供應商及服務提供商費用；(iii)因於二零一六年在香港成立新辦事處後新加坡及香港之間的差旅增加而導致之差旅及接待開支；(iv)取得資本市場服務牌照及有關設立於二零一六年成立的ARO II Fund及BBW6 Fund的法律及諮詢費而導致之專業費用；及(v)因提升我們的業務及經營而導致之其他雜項開支。

所得稅開支／抵免

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，我們的所得稅分別為開支約54,000新加坡元及抵免約174,000新加坡元。

年內溢利

由於上述因素，我們的年內溢利由二零一五年約6.0百萬新加坡元減少約2.4百萬新加坡元或40.1%至二零一六年約3.6百萬新加坡元。儘管收入增加，我們的純利率由二零一五年約68.7%下降約37.5個百分點至二零一六年約31.2%，主要乃由於(i)僅於二零一六年產生之上市開支；及(ii)二零一六年的員工成本增加。

流動資金及資金資源

現金流量

下表載列我們於所示期間的綜合現金流量概要：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 （未經審核）	千新加坡元
營運資金變動前經營現金流量	6,056	3,587	391	1,883
營運資金變動及退稅／（已付稅項）	(6,617)	(1,913)	(1,664)	(2,731)
經營活動所得／（所用）現金流量淨額	(561)	1,674	(1,273)	(848)
投資活動所得／（所用）現金流量淨額	(114)	(1,824)	(183)	1,464
融資活動所得／（所用）現金流量淨額	613	3,476	3,756	(258)
現金及現金等價物增加／（減少）淨額	(62)	3,326	2,300	358
年／期初現金及現金等價物	1,025	964	964	4,371
外匯匯率變動的影響，淨額	1	81	21	6
年／期末現金及現金等價物	964	4,371	3,285	4,735

經營活動所得╱(所用)現金流量淨額

我們的經營活動所產生的現金主要源於我們所提供的服務。我們主要就員工成本及其他開支(包括上市開支、供應商及服務提供商成本、差旅及接待開支)等經營活動使用現金。我們自經營活動產生╱(所用)的淨現金流量反映為我們的除稅前溢利，並就非現金項目(如物業、廠房及設備項目的折舊及撇銷)及營運資金變動影響(如貿易應收款項、預付款項、按金及其他應收款項及貿易應付款項、其他應付款項及應計費用的增加或減少)作出調整。

截至二零一七年六月三十日止六個月，經營活動所用現金流量淨額於扣除一次性上市開支1.2百萬新加坡元後為848,000新加坡元，主要由於(i)營運資金變動前的經營現金流入1.9百萬新加坡元，由(ii)貿易應收款項增加2.0百萬新加坡元(該等款項主要與已賺取但尚未結算之收入有關)；(iii)主要與於期內結算相關的貿易應付款項、其他應付款項及應計費用以及應付關聯方款項合共減少約634,000新加坡元，及(iv)一次性上市開支1.2百萬新加坡元所抵銷。

於二零一六年，我們自經營活動所產生的現金流量淨額為1.7百萬新加坡元，主要由於(i)營運資金變動前經營現金流入3.6百萬新加坡元，(ii)貿易應付款項、其他應付款項及應計費用增加1.0百萬新加坡元(主要與延遲結算相關)，由(iii)貿易應收款項增加2.4百萬新加坡元(主要與已賺取但尚未結算之收入有關)所抵銷。

於二零一五年，我們用於經營活動的現金淨額為561,000新加坡元，主要由於(i)營運資金變動前經營現金流入6.1百萬新加坡元，由(ii)貿易應收款項增加7.7百萬新加坡元(主要與已賺取但尚未結算之收入有關)所抵銷。

投資活動所得╱(所用)現金流量淨額

我們的投資活動現金流出主要用於(i)為配合本集團的業務擴張而購買物業、廠房及設備；及(ii)金融機構結構性存款的基金存款。於往績記錄期間，我們來自投資活動的現金流入主要源於贖回該等結構性存款。

截至二零一七年六月三十日止六個月，我們來自投資活動的現金流入淨額為約1.5百萬新加坡元，主要由於贖回結構性存款約1.5百萬新加坡元。

於二零一六年，我們的投資活動所用現金流量淨額為約1.8百萬新加坡元，其中資金存入結構性存款約1.5百萬新加坡元及主要為電腦及辦公室裝修而購買物業、廠房及設備項目約349,000新加坡元。

於二零一五年，我們的投資活動所用現金流量為約114,000新加坡元，主要為電腦及辦公設備而購買物業、廠房及設備項目約78,000新加坡元。

融資活動所得／(所用)現金流量淨額

我們的融資活動現金流出主要為向最終控股公司支付的股息。於往績記錄期間，我們來自融資活動的現金流入主要源於(i)應付最終控股公司款項增加；及(ii)最終控股公司的附屬公司發行股份所得款項。

截至二零一七年六月三十日止六個月，融資活動現金流出淨額258,000新加坡元乃主要由於償還應付最終控股公司款項。

於二零一六年，我們的融資活動現金流入淨額為約3.5百萬新加坡元，主要為應付最終控股公司款項增加約5.8百萬新加坡元及ZACD Capital向最終控股公司發行股份而收取的所得款項約500,000新加坡元，部分被已付股息約2.6百萬新加坡元所抵銷。

於二零一五年，我們的融資活動現金流入淨額為約613,000新加坡元，主要為應付最終控股公司款項增加約254,000新加坡元及ZACD Capital向最終控股公司發行股份而收取的所得款項約204,000新加坡元。

流動資產淨值

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日、二零一七年六月三十日以及二零一七年十月三十一日，我們分別錄得流動資產淨值約6.5百萬新加坡元、5.0百萬新加坡元、7.0百萬新加坡元及9.4百萬新加坡元。下表載列我們截至所示日期的流動資產及流動負債：

	於十二月三十一日		於六月三十日	於十月三十一日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元（未經審核）
流動資產				
貿易應收款項	7,652	2,698	4,656	7,022
應收最終控股公司款項	78	—	3	—
應收關聯方款項	87	140	148	99
預付款項、按金及其他應收款項	39	706	828	1,043
透過損益按公平值列賬的金融資產	—	1,500	—	—
可供出售金融資產	—	—	234	234
現金及現金等價物	964	4,371	4,735	4,549
流動資產總值	8,820	9,415	10,604	12,947
流動負債				
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用	1,092	2,425	2,161	2,410
應付最終控股公司款項	275	1,132	858	736
應付關聯方款項	871	741	459	254
應付稅項	100	100	99	99
流動負債總額	2,338	4,398	3,577	3,499
流動資產淨值	6,482	5,017	7,027	9,448

我們的流動資產淨值由二零一五年十二月三十一日的約6.5百萬新加坡元減少至二零一六年十二月三十一日的約5.0百萬新加坡元，減少約22.6%。該減少主要是由於貿易應付款項、其他應付款項及應計費用以及應付最終控股公司款項增加。

我們的流動資產淨值由二零一六年十二月三十一日之約5.0百萬新加坡元增加至二零一七年六月三十日之約7.0百萬新加坡元，增加約40.1%。該增加乃主要由於貿易應收款項增加及應付最終控股公司款項減少，部分由透過損益按公平值列賬的金融資產減少抵銷。

我們的流動資產淨值由二零一七年六月三十日之約7.0百萬新加坡元增加至二零一七年十月三十一日之約9.4百萬新加坡元，增加約34.5%。該增加乃主要由於因期內賺取收入而導致貿易應收款項增加所致。

營運資金

於往績記錄期間，儘管我們的經營現金流量出現波動，但經營活動產生的現金淨額整體出現增長，且我們預期現有及未來項目所得的現金流量於今後維持穩定狀態。

經計及我們現時可利用的財務資源(包括我們的經營所得現金及全球發售估計所得款項淨額)，董事確認，我們擁有充裕營運資金，可應付現時及自本招股章程日期起計至少未來12個月的需求。

經審慎考慮並與本公司管理層討論以及基於上文所述者，聯席保薦人並無理由認為本公司未能滿足自本招股章程日期起計未來12個月的營運資金需求。

綜合財務狀況表選定項目的説明

可供出售金融資產

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
非上市權益股份，按公平值	1,498	6,474	3,518
非上市權益股份的合約權利，按公平值	13,567	10,521	10,550
	15,065	16,995	14,068
減：計入流動資產之可供出售金融資產	—	—	(234)
	15,065	16,995	13,834

成立股份入賬為可供出售金融資產，並按公平值計量。我們的可供出售金融資產可分為(i)非上市權益股份及(ii)非上市權益股份的合約權利。非上市權益股份指於轉換投資特殊目的實體後目前由本集團持有的於投資特殊目的實體之權益股份。非上市權益股份的合約權利指本集團有權享有惟尚未向本集團發行的於投資特殊目的實體之權益股份。彼等均為本集團有權享有之成立股份，作為就成立及註冊成立投資特殊目的實體作為房地產開發投資實體而向投資者(包括第三方及本集團最終控股公司)提供服務之代價。透過該等投資特殊目的實體，投資者可透過投資投資特殊目的實體發行之可換股貸款參與房地產項目。

儘管成立股份由本集團於投資者認購特殊目的實體可換股貸款後賺取，惟在相關房地產項目大致完成時，成立股份之法定所有權方會於投資者轉換其可換股貸款後轉讓予本集團。

下表載列截至所示日期我們的可供出售金融資產概要：

	於十二月三十一日						於六月三十日		
	二零一五年			二零一六年			二零一七年		
	特殊目的實體數目	於投資特殊目的實體之股權	公平值	特殊目的實體數目	於投資特殊目的實體之股權	公平值	特殊目的實體數目	於投資特殊目的實體之股權	公平值
		%	千新加坡元		%	千新加坡元		%	千新加坡元
非上市權益股份	4	約14%至16%	1,498	9	約14至18%	6,474	9	約14至18%	3,518
非上市權益股份的合約權利	19	不超過19%	13,567	14	不超過19%	10,521	14	不超過19%	10,550
	23		15,065	23		16,995	23		14,068

下表載列於所示日期按投資項目劃分的可供出售金融資產公平值明細：

投資項目	於十二月三十一日		於二零一七年六月三十日
	二零一五年	二零一六年	
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
Nin Residence	211	212	45
Premier@Kaki Bukit	—	20	21
Riverparc Residence	73	75	29
Riversound Residence	—	46	33
投資項目B	—	3,078	1,463
投資項目C	3	3	3
Parc Centros	—	849	232
投資項目D	1,211	1,156	827
Woodlands Industrial Xchange	—	1,035	865
非上市權益股份總額，按公平值	1,498	6,474	3,518
Premier@Kaki Bukit	20	—	—
投資項目A	5,450	5,450	5,450
Riversound Residence	45	—	—
投資項目B	2,236	—	—
Parc Centros	665	—	—
投資項目E	845	1,241	1,228
Woodlands Industrial Xchange	893	—	—
投資項目F	1,160	1,146	1,150
West Star	194	201	197
Bellewoods	247	432	434
Bellewaters	230	402	413
Mega@Woodlands	618	644	652
The Visionaire	123	128	129
投資項目G	67	67	67
投資項目H(1期)	570	596	614
投資項目H(2期)	—	—	—
iNZ Residences	204	214	216
非上市權益股份的合約權利總額，按公平值	13,567	10,521	10,550
可供出售金融資產總額，按公平值	15,065	16,995	14,068

本集團持有的可供出售金融資產的公平值採用包括貼現現金流量(「貼現現金流量」)模型在內的估值技術計量，原因為該等工具並無活躍市場報價。貼現現金流量模型的主要輸入數據包括本集團根據投資特殊目的實體的預計可分派溢利預期可收取的未來股息分派、房地產發展項目的當前階段及其銷售進度以及貼現率。於往績記錄期間，我們可供出售金融資產公平值的增加或減少主要由於未來現金流量的不確定性降低導致公平值增加，惟被投資特殊目的實體的股息派付導致公平值減少抵銷的淨影響所致。

於往績記錄期間，我們的可供出售金融資產分別為數約15.1百萬新加坡元、17.0百萬新加坡元及14.1百萬新加坡元。我們非上市權益股份的公平值由二零一五年十二月三十一日的約1.5百萬新加坡元增加至二零一六年十二月三十一日的約6.5百萬新加坡元，增加約332.2%。該增加主要由於於二零一六年轉換五間投資特殊目的實體。非上市權益股份的公平值由二零一六年十二月三十一日的約6.5百萬新加坡元減少至二零一七年六月三十日的3.5百萬新加坡元，減少約45.7%，此乃主要由於投資項目B及Parc Centros於期內宣派股息。我們非上市權益股份合約權利的公平值由二零一五年十二月三十一日的約13.6百萬新加坡元減少至二零一六年十二月三十一日的約10.5百萬新加坡元，減少約22.5%。該減少主要由於於二零一六年轉換五間投資特殊目的實體。該結餘於二零一七年六月三十日維持穩定於約10.6百萬新加坡元，此乃由於截至二零一七年六月三十日止六個月期間投資特殊目的實體並無出現轉換且不確定性減少的整體影響對未轉換投資特殊目的實體而言並不重大。於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團於其他全面收益／(虧損)確認的可供出售金融資產的公平值變動分別為收益約383,000新加坡元，收益約1.9百萬新加坡元及虧損約2.9百萬新加坡元。

於二零一七年六月三十日，本集團有可供出售金融資產234,000新加坡元分類為流動資產，相當於六間投資特殊目的實體公平值之10%，而我們已將作為投資經理之責任變更予Avalon。變更已於二零一七年十一月二十四日完成。有關進一步詳情，請參閱「概要—近期發展—業務轉讓協議」一節。

於二零一五年十二月三十一日，本集團持有4間特殊目的實體的非上市權益股份，總賬面值為1.5百萬新加坡元，乃根據於二零一五年或之前就內部重組優化我們業務架構及管理訂立的多份變更契據由最終控股公司代表本集團持有。有關重組進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、發展與重組—重組」各段。

根據我們的其中一間投資特殊目的實體ZACD (Kaki Bukit) Pte. Ltd.(「ZACD (Kaki Bukit)」)全體投資者與本集團於二零一七年六月三十日訂立的追認契據，於二零一五年十月二十八日ZACD (Kaki Bukit)宣派股息時，ZACD (Kaki Bukit)的實益股權乃由最終控股公司以信託形式代全體投資者及本集團持有。於二零一五年十二月三十一日，ZACD (Kaki Bukit)成立股份的合約權利公平值為19,000新加坡元，而本集團於二零一五年確認來自ZACD (Kaki Bukit)的股息收入約1.5百萬新加坡元。ZACD (Kaki Bukit)成立股份已於截至二零一六年十二月三十一日止年度授予本集團。

貿易應收款項

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
貿易應收款項	7,652	2,698	4,656

於往績記錄期間，我們的貿易應收款項分別為約7.7百萬新加坡元、2.7百萬新加坡元及4.7百萬新加坡元。二零一五年錄得較高的應收款項結餘主要由於來自投資管理服務的應收款項，包括(i)來自最終控股公司之應收款項，該款項原擬透過本集團將派發的股息結算，共計為4.1百萬新加坡元，及(ii)來自主要投資者之應收績效費，共計約為1.8百萬新加坡元，該款項其後於二零一六年結清。我們貿易應收款項由二零一五年十二月三十一日的約7.7百萬新加坡元減少至二零一六年十二月三十一日的約2.7百萬新加坡元，減少約64.7%。該減少乃主要由於(i)來自最終控股公司的貿易應收款項減少4.1百萬新加坡元，其由本集團一間附屬公司宣派的股息抵銷；及(ii)應收績效費減少1.5百萬新加坡元，主要乃由於主要投資者於二零一六年進行結算。我們的貿易應收款項由二零一六年十二月三十一日的約2.7百萬新加坡元增加至二零一七年六月三十日的約4.7百萬新加坡元，增加約72.6%。有關增加乃主要由於(i)應收主要投資者績效費增加620,000新加坡元，主要與已賺取惟尚未結算的績效費相關；(ii)應收基金管理費及成立費增加558,000新加坡元，主要由於基金管理服務的收入增加；及(iii)應收物業管理及租賃管理費增加424,000新加坡元，主要由於物業管理服務的收入增加。

下表載列截至所示日期我們按分部劃分及按性質劃分的貿易應收款項明細：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
投資管理服務	6,597	1,611	2,857
項目諮詢及管理服務	985	511	799
物業管理及租賃管理服務	70	576	1,000
	7,652	2,698	4,656

本集團的應收股息並無受任何信貸條款規限及股息之支付須並由發展特殊目的實體之董事全權決定。然而，我們通常於發展特殊目的實體董事會安排董事會代表，據此我們可監察相關房地產開發項目建築及銷售情況以及股息支付情況。

就其他應收款項而言，本集團與客戶的貿易項目主要以信貸結算。信貸期通常為30日。本集團致力於維持嚴格監控我們的未收回應收款項，以盡量降低信貸風險。逾期結餘由高級管理層定期檢討。

本集團並無就我們的貿易應收款項結餘持有任何抵押品或採取其他增信措施。貿易應收款項為不計息。

下表載列我們於所示日期並無個別或共同被視為已減值的貿易應收款項的賬齡分析：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
尚未出具發票的應收款項	3,206	874	837
應收股息	100	686	698
既未逾期亦無減值	3,931	540	1,733
逾期一個月以內	73	296	341
逾期一至三個月	342	302	1,047
總計	7,652	2,698	4,656

尚未開具發票的應收款項來自根據相關服務協議已賺取且於財政年度／期間結束後開具發票的收入。於往績記錄期間，尚未開具發票的應收款項包括應收主要投資者的若干績效費、應收投資特殊目的實體管理費、應收基金管理費以及應收項目諮詢及管理服務費。截至二零一七年六月三十日，尚未開具發票的應收款項僅指應收主要投資者的績效費。

於往績記錄期間，本集團擁有以下來自其最終控股公司及關聯方之貿易應收款項，該款項須按提供予本集團主要客戶之類似信貸期償還。

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
最終控股公司*	4,111	—	55
關聯方**	365	1,372	2,338

* *於二零一六年，由本公司一間附屬公司應付我們的最終控股公司之股息已抵銷來自最終控股公司的貿易應收款項。*

** *該等關聯公司為投資特殊目的實體，受控股股東控制，而控股股東亦為本公司之董事或最終控股或本集團管理公司之聯繫人以及控股股東為該公司之主要管理層人員。結餘於本集團一般業務中產生。*

我們應收第三方貿易應收款項的減值政策乃基於對有關應收款項可收回性及賬齡分析的評估，而這需要管理層運用判斷及估計。當發生事件或情況變動，顯示結餘可能無法收回時，即對應收款項計提撥備。我們持續密切檢討貿易應收款項結餘及任何逾期結餘，管理層會對逾期結餘的可收回性作出評估。經按個別基準全面考慮貿易應收款項的性質及其可收回性後，我們將就若干逾期貿易應收款項計提減值撥備，以確保我們的資產質素。於往績記錄期間內，我們未曾經歷任何客戶重大付款拖欠。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，並無錄得就個別已減值應收款項作出撥備。

於二零一七年十月三十一日，我們於二零一七年六月三十日尚未收回的貿易應收款項中2.9百萬新加坡元或62.0%已結清。

下表載列我們於所示日期貿易應收款項的周轉天數：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
貿易應收款項周轉天數(1)	253	165	88

附註1： 貿易應收款項周轉天數乃按年內或期內的年或期初及年或期末平均總貿易應收款項結餘除以有關年度或期間收益再乘以年內或期內日數(即二零一五年全年為365日，二零一六年全年為366日，而截至二零一七年六月三十日止六個月為181日)計算。

我們於二零一五年錄得相對較高的貿易應收款項週轉天數，此乃主要由於二零一五年來自本集團最終控股公司之應收款項及來自主要投資者之應收績效費。於二零一六年的貿易應收款項週轉天數下降乃主要由於本集團最終控股公司結算應收款項及主要投資者結算應收績效費。有關結算導致二零一六年貿易應收款項結餘減少，並因此降低了截至二零一七年六月三十日止六個月的週轉天數。儘管我們的貿易應收款項週轉天數相對較長，惟誠如賬齡分析所反映，我們的貿易應收款項於往績記錄期間並無逾期或減值。

預付款項、按金及其他應收款項

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
預付款項	9	387	101
按金	111	117	114
其他應收款項	3	16	41
遞延上市開支	—	276	658
	123	796	914
減：分類為流動資產的款項	(39)	(706)	(828)
分類為非流動資產的款項	84	90	86

我們的預付款項主要為預付上市開支、預付營銷費用及新資訊科技系統預付裝機費。於往績記錄期間，我們的按金主要為辦公室租賃按金。

我們的預付款項、按金及其他應收款項總額由二零一五年十二月三十一日的約123,000新加坡元增至二零一六年十二月三十一日的約796,000新加坡元，增加約547.2%，主要是由於計入預付款項的預付上市開支及遞延上市開支增加(二零一五年十二月三十一日為零)。於二零一七年六月三十日，結餘進一步增加至約914,000新加坡元，增加約14.8%，此乃主要由於遞延上市開支增加，由計入預付款項的預付上市開支減少所抵銷。

透過損益按公平值計量的金融資產

我們透過損益按公平值計量的金融資產指按公平值列賬並存放於銀行的一項結構性存款的投資。於二零一六年十二月三十一日，存款金額約為1.5百萬新加坡元。

有關存款本金乃由銀行全面擔保，預期最高回報率為每年2%。本集團利用該結構性存款的目的主要是提升閒置營運資本回報。該結構性存款已於截至二零一七年六月三十日止六個月按其本金額悉數贖回。

貿易應付款項、其他應付款項及應計費用

下表載列我們於所示日期的貿易應付款項、其他應付款項及應計費用的組成部分：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
貿易應付款項	1	187	55
其他預付款項	412	638	472
應計費用	199	1,127	1,434
遞延收入	969	645	297
	1,581	2,597	2,258
減：分類為流動負債的款項	(1,092)	(2,425)	(2,161)
分類為非流動負債的款項	489	172	97

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要包括就物業管理及租賃管理服務業務分部應付供應商之款項。

我們獲授的信貸期一般為30日。下表載列我們的貿易應付款項基於發票日期於以下日期的賬齡分析：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
1個月內	1	176	55
1至2個月	—	11	—
	1	187	55

下表載列貿易應付款項於以下日期的週轉天數：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
貿易應付款項週轉天數[1]	3	71	53

附註1：貿易應付款項周轉天數乃按年內或期內的年或期初及年或期末平均總貿易應付款項結餘除以有關年度或期間供應商成本再乘以年內或期內日數(即二零一五年全年為365日，二零一六年全年為366日，而截至二零一七年六月三十日止六個月為181日)計算。

於往績記錄期間，應付關聯公司結餘分別為零、160,000新加坡元及39,000新加坡元，計入本集團的貿易應付款項。貿易應付款項週轉天數減少主要由於在往績記錄期間應付關聯公司款項減少。

其他應付款項

我們的其他應付款項主要包括消費稅負債。

其他應付款項由二零一五年十二月三十一日的約412,000新加坡元增加約226,000新加坡元至二零一六年十二月三十一日的約638,000新加坡元，並減少166,000新加坡元至二零一七年六月三十日的約472,000新加坡元。往績記錄期間的波動乃由於下列各項的淨影響：(i)於往績記錄期間特殊目的實體投資管理業務分部下須繳納消費稅的特殊目的實體管理費減少，很大程度上導致消費稅負債減少及(2)往績記錄期間的應付經營開支與營運開支同步增加。

應計費用

下表載列應計費用的組成部分：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
應計上市開支	—	590	1,041
應計員工成本	95	465	335
其他	104	72	58
	199	1,127	1,434

應計費用由二零一五年十二月三十一日的約199,000新加坡元增加至二零一六年十二月三十一日的約1.1百萬新加坡元，增加約466.3%，主要由於應計上市開支及應計員工成本增加。應計費用於二零一七年六月三十日進一步增加至約1.4百萬新加坡元，增加27.2%，原因為我們於期內繼續產生上市開支。

遞延收入

我們的遞延收入與本集團預收的投資管理費有關，該等投資管理費的相關服務於截至報告期末尚未獲提供。

遞延收入由二零一五年十二月三十一日的約969,000新加坡元減少至二零一六年十二月三十一日的約645,000新加坡元，減少約33.4%，並於二零一七年六月三十日進一步減少至約297,000新加坡元，減少約54.0%。減少乃主要由於在提供相關服務後的年度／期內確認遞延收入為收入。

資本開支及承擔

資本開支

於往績記錄期間，我們的資本開支分別為約78,000新加坡元、349,000新加坡元及25,000新加坡元，主要與採購電腦及辦公設備以及辦公室翻新有關。我們已主要通過經營活動所產生的現金流量為我們的資本開支提供資金。

經營租賃承擔

下表載列我們在所示日期於不可撤銷經營租賃安排下有關辦公室物業的未來最低租賃款項的承擔明細：

	於十二月三十一日		於六月三十日	於十月三十一日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
一年內	206	216	482	472
一年後但不超過五年	395	195	505	343
	601	411	987	815

資本承擔

於各往績記錄期間末及於最後實際可行日期，本集團並無任何重大資本承擔。

物業權益

董事確認，於二零一七年六月三十日，並無任何情況須根據創業板上市規則第8.01至8.10條的披露規定作出披露。於二零一七年六月三十日，我們的物業權益並不構成我們物業活動的一部分，且並無構成我們非物業活動一部分的單一物業權益的賬面值佔我們資產總值15%或以上。

債務

我們於二零一五年及二零一六年十二月三十一日、二零一七年六月三十日及二零一七年十月三十一日並無貸款融資及銀行借款。於最後實際可行日期，我們並無尚未動用銀行融資。

於最後實際可行日期，除集團內公司間負債外，本集團並無任何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、承兑負債(正常貿易票據除外)或承兑信貸、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。

或然負債

於二零一七年十月三十一日(即就債項聲明的最後實際可行日期)，除「債項」分節所披露者外，本集團並無任何重大或然負債。

截至本招股章程日期，我們並無任何計劃進行重大外部債務融資。

資產負債表外承擔及安排

於最後實際可行日期，我們並無進行任何資產負債表外交易、承擔及安排，惟於上文「資本開支及承擔」一段所披露者除外。

關聯方交易

有關關聯方交易的詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註26。由於我們的投資管理業務分部構成使然，根據相關會計準則，我們來自投資特殊目的實體的股息收入的全部收入被視作關聯方交易。此外，作為我們綜合服務的一部分，我們亦自向投資特殊目的實體提供服務獲得收入。根據國際財務報告準則，該等與投

資特殊目的實體的交易被視為關聯方交易。董事確認，該等交易乃在慣常及通常業務過程中按一般商業條款進行。董事認為，於往績記錄期間的關聯方交易並不會使我們的經營業績失真或令過往業績失去反映作用。

主要財務比率

下表載列我們於各期間或各所示日期的主要財務比率：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
純利率(%)[1]	68.7	31.2	24.6
股本回報率(%)[2]	28.2	16.1	不適用
總資產回報率(%)[3]	24.9	13.3	不適用
	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
流動比率[4]	3.8	2.1	3.0

附註：

(1) 截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一七年六月三十日止期間的純利率乃按各年度／期間純利除以有關年度／期間收入計算。有關我們的純利率的更多詳情，請參閱本節「過往經營業績回顧」一段。

(2) 截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年的股本回報率相等於各年度純利除以有關年度末的總權益再乘以100%。於截至二零一七年六月三十日止六個月，由於計算股本回報率並非按完整年度基準進行，故有關計算並不適用。

(3) 截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年的總資產回報率相等於各年度純利除以有關年度末的總資產再乘以100%。於截至二零一七年六月三十日止六個月，由於計算資產回報率並非按完整年度基準進行，故有關計算並不適用。

(4) 於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日的流動比率乃按於有關年度／期間末的流動資產總值除以流動負債總額計算。

純利率

於往績記錄期間，我們的純利率為68.7%、31.2%及24.6%。有關下降乃主要由於投資管理服務以及物業管理及租賃管理服務業務分部擴張，導致往績記錄期間的

員工成本大幅增加。此外，於往績記錄期間，物業管理業務(屬勞動密集型業務)擴張，員工成本增加，導致純利率進一步下降。

股本回報率

我們的股本回報率由二零一五年的約28.2%下降至二零一六年的約16.1%，主要是由於(i)僅於二零一六年產生之上市開支；及(ii)員工成本增加導致純利減少。

總資產回報率

我們的總資產回報率由二零一五年的約24.9%下降至二零一六年的約13.3%，乃由於上文「股本回報率」所論述之原因所致。

流動比率

我們的流動比率由二零一五年十二月三十一日的3.8下降至二零一六年十二月三十一日的2.1，主要是由於其他應付款項及應計費用增加以及應付最終控股公司款項所致。我們於二零一七年六月三十日之流動比率上升至3.0，主要乃由於貿易應收款項以及現金及現金等價物增加。

有關市場風險的定量及定性披露

我們面對信貸及流動資金風險等市場變動所引起的市場風險。

信貸風險

應收結餘乃按持續基準監控且本集團的壞賬風險並不重大。

本集團金融資產(包括貿易應收款項、按金及其他應收款項、應收最終控股公司及關聯方款項、可供出售投資、透過損益按公平值列賬的金融資產以及現金及現金等價物)的信貸風險乃來自對手方違約，其最大風險相等於該等工具的賬面值。

於各往績記錄期間末，本集團有以下有關貿易應收款項的信貸集中風險：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
應收最大債務人款項	54%	18%	25%
應收五大債務人款項	91%	52%	60%

流動資金風險

為管控流動資金風險，本集團監察及維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，為本集團的營運提供資金及減低現金流波動的影響。本集團定期審閱其主要資金狀況，以確保擁有履行我們財務責任的充足財政資源。

股息政策

於二零一五年，本公司的一間附屬公司向最終控股公司宣派股息約5.0百萬新加坡元。該等股息已與應收最終控股公司的貿易應收款項抵銷。於二零一六年，本公司的一間附屬公司向最終控股公司宣派股息約6.8百萬新加坡元，其中約2.6百萬新加坡元乃以現金結付而約4.2百萬新加坡元乃與應收最終控股公司的貿易應收款項抵銷。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團並無宣派股息。

於往績記錄期間，本公司一間附屬公司向我們的最終控股公司宣派的股息分別約為5.0百萬新加坡元、6.8百萬新加坡元及零。自註冊成立日期及於往績記錄期間，本公司並無派付或宣派任何股息。於往績記錄期間後，本公司於二零一七年十一月向我們的最終控股公司宣派股息約1.5百萬新加坡元，於最後實際可行日期已透過內部資源以現金結算。除上文披露者外，我們並無計劃於上市前派付或宣派任何股息。

派付股息的建議須由董事會全權酌情決定，而上市後宣派的任何年度末期股息則須經股東批准。董事或會在考慮我們的營運、盈利、財務狀況、現金需求及可用性、資本開支及未來發展所需，以及當時可能認為有關的其他因素後，於日後建議派付股息。任何股息的宣派及派付以及股息金額均須符合我們的章程文件及公司法的規定，包括取得股東批准。

於上文所述因素的規限下，董事會擬建議自截至二零一八年十二月三十一日止年度開始之各財政年度向股東派付不低於可供分派溢利30%的股息。

可分派儲備

本公司於二零一六年十一月八日註冊成立，為一間投資控股公司。於二零一七年六月三十日，概無可供分派予股東的儲備。

上市開支

上市開支指全球發售及上市所產生的專業費用、包銷佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。假設每股發售股份的發售價為0.295港元(即指示性發售價範圍的中位數)及超額配股權並無獲行使，則上市開支總額估計將約為6.0百萬新加坡元，其中2.1百萬新加坡元直接是由於發行新股份，並將當作權益扣減入賬，而餘下的3.9百萬新加坡元已經或將會反映於我們的綜合損益表。與相關各方已提供服務有關的上市開支約零、811,000新加坡元及1.2百萬新加坡元分別反映於我們二零一五年、二零一六年及截至二零一七年六月三十日止六個月的綜合損益表，而預期額外1.9百萬新加坡元將於我們往績記錄期間後及上市後的綜合損益表內確認。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

有關我們的未經審核備考經調整有形資產淨值，請參閱本招股章程附錄二的未經審核備考財務資料。

根據創業板上市規則的規定進行披露

董事確認，截至最後實際可行日期，並無任何情況須於股份於聯交所上市後根據創業板上市規則第17.15至17.21條的披露規定作出披露。

近期會計公告

有關近期會計公告，請參閱本招股章程附錄一「會計師報告」附註2.3。

無重大不利變動

董事確認，於進行董事認為合適的全部盡職調查後，除「概要—近期發展」一節所披露者外，自二零一七年六月三十日起至本招股章程日期，我們的財務、營運及貿易狀況或前景，或新加坡及香港或我們經營所在行業的整體監管、經濟及市場狀況概無出現對我們的業務、經營業績或財務狀況產生重大不利影響的重大不利變動。

未來計劃

有關我們未來計劃的詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的策略」一節。

進行全球發售的理由

於上市前，業務活動的資金主要源於內部產生的現金。由於我們並無充裕的固定資產作為獲取撥資重大業務擴張所必需的銀行融資通常要求的抵押或質押品，我們難以按商業上可行的條款從銀行獲取債務融資。董事認為，先發優勢的能力乃我們維持市場競爭力的關鍵因素。因此，我們制定了設立過橋儲備基金的業務計劃，其須取得大量額外財務資源。此外，我們亦計劃透過設立專門的客戶服務中心及投資移動應用系統，提高我們的服務效率，從而擴張我們的物業管理業務，而該兩項計劃亦須動用大量額外資金。因此，董事認為，上市將令我們即時募集額外資金，並使我們得以進入股權資本市場，日後可通過該市場籌集資金滿足我們的資金需求。董事亦認為，憑藉上市地位，我們將能更容易及以更具成本效益的方式自銀行取得充裕的債務融資，從而為日後營運及發展提供資金。

此外，由於我們預見香港的市場潛力，我們計劃將業務範圍拓展至該地區。作為我們努力達致該目標的一部分，我們計劃動用部分全球發售的所得款項在香港擴張我們的財務顧問業務。我們認為，本公司成為聯交所上市公司可進一步推進我們向香港市場擴張的計劃。

我們亦認為，作為聯交所上市公司的身份將成為我們的進身之階，令我們達致進一步提升作為提供涵蓋房地產價值鏈綜合解決方案的資產管理人地位的業務目標。除推進我們的業務目標外，我們認為本公司上市可(i)加強我們的競爭優勢；及(ii)提升潛在及現有房地產開發商夥伴、客戶、供應商及員工對本集團的信心。我們擬憑藉該等知名度及信心(i)吸引新客戶；(ii)吸引新人才；及(iii)鞏固我們與現有客戶、供應商及房地產開發商夥伴的業務關係。創業板的公開上市地位可為本公司帶來更廣闊的股東基礎，從而可能為買賣我們的股份帶來更高流通性的市場。我們進一步認為，上市後的內部監控及企業管治常規將獲得進一步加強。

所得款項用途

在超額配股權獲行使及未獲行使的情況下，假設發售價定於本招股章程所述的發售價範圍下限、中位數及上限及扣除我們須就全球發售支付的包銷費用及佣金以及估計開支後，我們將收取的估計全球發售所得款項淨額載於下表。

	估計全球發售所得款項淨額		
	發售價每股發售股份0.26港元（發售價下限）	發售價每股發售股份0.295港元（發售價中位數）	發售價每股發售股份0.33港元（發售價上限）
超額配股權獲全面行使	114.6百萬港元	134.2百萬港元	153.7百萬港元
超額配股權未獲行使	95.7百萬港元	112.7百萬港元	129.7百萬港元

我們擬運用自全球發售收取的所得款項淨額作以下用途：

- 約41.2%或8.0百萬新加坡元或46.4百萬港元的所得款項淨額用作設立過橋儲備基金以提升物色投資的能力，將按下列方式利用：

  (i) 參與地塊及／或房地產資產投標或銷售，最高金額為8.0百萬新加坡元（包括但不限於支付有關交易的保證金），我們目前擬將其中4.5百萬新加坡元至6.0百萬新加坡元或26.1百萬港元至34.8百萬港元用於新加坡項目，及4.6百萬新加坡元至5.7百萬新加坡元或26.7百萬港元至33.1百萬港元用於澳洲項目。用於參與有關投標或銷售的過橋儲備基金內的有關資金預期將由投資者募集的資金補充；及／或

  (ii) 於設立投資實體及／或自投資者取得投資資金之前，當房地產開發商夥伴與我們接洽聯合投資新的潛在房地產項目，未來可先用於承諾承購潛在房地產項目投資份額。

  過橋儲備基金之用途及過橋儲備基金投資之使用期限之詳情請參閱本節「—實施計劃」一節。

- 約15.8%或3.1百萬新加坡元或17.9百萬港元的所得款項淨額用於進一步擴張我們的投資管理業務，包括聘用更多富有經驗及擁有現有投資者網絡的

客戶經理以擴大我們的基金分銷渠道，聘用更多專業人士、分析師及顧問以提升我們的研究及諮詢能力，以及聘用更多後勤員工以支持於新加坡的整體投資管理業務；

- 約15.4%或3.0百萬新加坡元或17.4百萬港元的所得款項淨額用於擴張我們的物業管理業務，包括設立一個專門的客戶服務中心、可能收購項目管理公司及升級我們現有的基礎設施。於最後實際可行日期，我們尚未發現任何收購目標；

- 約16.0%或3.1百萬新加坡元或18.0百萬港元的所得款項淨額用於擴張我們的財務顧問業務，包括於香港聘用更多員工；

- 約4.2%或810,000新加坡元或4.7百萬港元的所得款項淨額用於擴張我們的項目諮詢及管理業務，包括聘請更多房地產開發商客戶經理及增聘建築專業人員；及

- 餘額約7.4%或1.4百萬新加坡元或8.3百萬港元的所得款項淨額將用於為我們的營運資金及其他一般企業用途提供資金。

進一步詳情請參閱本招股章程「業務—我們的策略」一節。

倘發售價釐定為0.33港元(即指示性發售價範圍的最高位)，我們的所得款項淨額將增加17.0百萬港元。在此情況下，我們就上述目的的總所得款項淨額分配比例將按比例進行調整。

倘發售價釐定為0.26港元(即指示性發售價範圍的最低位)，我們的所得款項淨額將減少17.0百萬港元。在此情況下，我們就上述目的的總所得款項淨額分配比例將按比例進行調整。

倘超額配股權獲悉數行使並假設發售價為0.295港元(即指示性發售價範圍的中位數)，我們的所得款項淨額將增加21.5百萬港元。在此情況下，我們就上述目的的總所得款項淨額分配比例將按比例進行調整。

倘所得款項淨額並無即時作上述用途，且在適用法律及法規許可的情況下，我們擬存置所得款項淨額作短期活期存款及／或貨幣市場工具。倘更改上述建議所得款項用途或任何所得款項淨額將用作一般企業用途，我們將會作出適當公告。

實施計劃

以下載列直到二零一九年十二月三十一日的各個六個月期間有關執行業務策略之實施計劃。下列實施計劃乃按載於本段下文「基準及主要假設」分段的基準及假設制定，並受到不確定性、變數及意料之外的因素所影響。概不保證實施計劃將按照以下時間表實現或我們最終將可達成業務目標。

		截至下列日期止六個月					
	最後實際可行日期至二零一七年十二月三十一日	二零一八年六月三十日	二零一八年十二月三十一日	二零一九年六月三十日	二零一九年十二月三十一日	總計	佔所得款項淨額概約%
單位為*千新加坡元*							
過橋儲備基金	—	8,000	—	—	—	8,000	41.2%
擴張投資管理業務	—	880	680	830	690	3,080	15.8%
擴張物業管理業務	—	230	70	2,700	—	3,000	15.4%
擴張財務顧問業務	—	1,010	830	680	590	3,110	16.0%
擴張項目諮詢及管理業務	—	210	400	200	—	810	4.2%
營運資金	—	857	572	—	—	1,429	7.4%
總計	**—**	**11,187**	**2,552**	**4,410**	**1,280**	**19,429**	**100.0%**

		截至下列日期止六個月					
	最後實際可行日期至二零一七年十二月三十一日	二零一八年六月三十日	二零一八年十二月三十一日	二零一九年六月三十日	二零一九年十二月三十一日	總計	佔所得款項淨額概約%
單位為*千港元*							
過橋儲備基金	—	46,404	—	—	—	46,404	41.2%
擴張投資管理業務	—	5,104	3,944	4,814	4,003	17,865	15.8%
擴張物業管理業務	—	1,334	406	15,661	—	17,401	15.4%
擴張財務顧問業務	—	5,858	4,814	3,944	3,423	18,039	16.0%
擴張項目諮詢及管理業務	—	1,218	2,320	1,160	—	4,698	4.2%
營運資金	—	4,971	3,318	—	—	8,289	7.4%
總計	**—**	**64,889**	**14,802**	**25,579**	**7,426**	**112,696**	**100.0%**

二零一八年一月一日至二零一八年六月三十日期間

業務策略	實施活動	資金來源
過橋儲備基金	將該等過橋儲備基金用於以下用途：(i)參與地塊及／或房地產資產的投標或銷售，包括但不限於支付有關交易的保證金；及／或(ii)於房地產開發商夥伴與我們接洽聯合投資新的潛在房地產項目時，在設立投資實體及／或取得投資者的投資資金之前承諾承購潛在房地產項目投資份額。	以全球發售所得款項淨額中的**8,000,000新加坡元或46.4百萬港元**撥付。有關將應用於過橋儲備基金的所得款項明細之詳情，請參閱本節「實施計劃—過橋儲備基金」段落。
擴張投資管理業務	設立一個新投資管理團隊，包括招聘一名高級客戶經理主管、三名初級客戶經理、一名高級營運主管、一名合規主管、一名財務人員及一名一般員工協助營運，以配合我們的業務擴張 客戶經理將負責透過彼等的網絡向新客戶營銷投資機會和我們的服務以及聯洽現有客戶探索投資機會，每名應具備五至十年左右的新加坡投資管理或房地產行業相關經驗。營運、合規、財務及一般員工將負責為投資管理團隊提供營運及行政支持，每名應具備兩年左右的相關經驗	以全球發售所得款項淨額中的**880,000新加坡元或5.1百萬港元**撥付

業務策略	實施活動	資金來源
	為新投資管理團隊在新加坡增租辦公室，進行裝修工程和購置傢俬及裝置，以及為上述辦公場所購置辦公設備	
	增購軟件許可以提升Yardi等現有資訊科技系統（Yardi是一款全面涵蓋我們基金管理活動各種流程的綜合投資管理軟件系統）	
擴張物業管理業務	擴充我們的物業管理團隊，包括設立專門的客戶服務中心及招聘兩名後勤人員以提升我們的物業管理服務，其中兩名後勤人員各自應具備一至三年左右的新加坡客戶服務行業相關經驗	以全球發售所得款項淨額中的**230,000新加坡元或1.3百萬港元**撥付
	升級現有資產，包括軟件及硬件 ● 投資移動應用程式等資訊科技，以優化工作流程 ● 添置一輛商務車輛，用於開展業務活動	

業務策略	實施活動	資金來源
擴張財務顧問業務	擴充我們在香港的營銷及分銷活動團隊，包括招聘一名初級客戶經理、一名合規主管、一名一般員工及一名機構融資人員，以擴充我們的香港機構融資團隊 客戶經理將負責透過彼等的網絡向香港的新客戶營銷我們現有及未來的新加坡投資機會，應具備三至五年左右的香港財務顧問行業相關經驗。合規及一般員工將負責為財務顧問團隊提供營運及行政支持以配合我們的業務擴張，每名應具備兩年左右的相關經驗。機構融資人員將負責物色及執行交易，每名應具備三至五年左右的香港機構融資行業相關經驗 招聘兩名負責人員，負責物色潛在交易及領導執行團隊，每名應具備至少五年相關經驗及相關專業學位。 進行業務擴張的專業費用及建立費用，包括留聘當地顧問及代理人 為新財務顧問團隊在香港增租辦公室，進行裝修工程和購置傢俬及裝置，以及為上述辦公場所購置辦公設備	以全球發售所得款項淨額中的**1,010,000新加坡元或5.9百萬港元**撥付

業務策略	實施活動	資金來源
擴張項目諮詢及管理業務	擴充我們的諮詢管理團隊，包括招聘一名高級經理及三名一般員工，負責物色及領導執行我們的諮詢及管理項目，每名應具備三至五年左右的新加坡房地產項目管理行業相關經驗	以全球發售所得款項淨額中的**210,000新加坡元或1.2百萬港元**撥付
一般營運資金		以全球發售所得款項淨額中的**857,000新加坡元或5.0百萬港元**撥付

二零一八年七月一日至二零一八年十二月三十一日期間

業務策略	實施活動	資金來源
擴張投資管理業務	擴充我們的投資管理團隊，包括招聘兩名初級客戶經理，負責透過彼等的網絡向新客戶營銷投資機會和我們的服務以及聯洽現有客戶探索投資機會，每名應具備五至十年左右的新加坡投資管理或房地產行業相關經驗 留聘客戶經理、營運、合規、財務及一般員工	以全球發售所得款項淨額中的**680,000新加坡元或3.9百萬港元**撥付
擴張物業管理業務	留聘客戶服務中心員工	以全球發售所得款項淨額中的**70,000新加坡元或406,000港元**撥付

業務策略	實施活動	資金來源
擴張財務顧問業務	擴充我們在香港的營銷及分銷活動團隊，包括招聘一名初級客戶經理，負責透過其網絡向香港的新客戶營銷我們現有及未來的新加坡投資機會，應具備六至八年左右的香港財務顧問行業相關經驗 留聘客戶經理及負責人員	以全球發售所得款項淨額中的**830,000新加坡元或4.8百萬港元**撥付
擴張項目諮詢及管理業務	擴充我們的諮詢管理團隊，包括招聘一名高級經理及三名一般員工，負責物色及領導執行我們的諮詢及管理項目，每名應具備三至五年左右的新加坡房地產項目管理行業經驗 留聘高級經理及一般員工	以全球發售所得款項淨額中的**400,000新加坡元或2.3百萬港元**撥付
一般營運資金		以全球發售所得款項淨額中的**572,000新加坡元或3.3百萬港元**撥付

二零一九年一月一日至二零一九年六月三十日期間

業務策略	實施活動	資金來源
擴張投資管理業務	招聘兩名高級客戶經理主管、五名初級客戶經理、一名行業專家為新加坡首席投資官辦公室提供支持、一名財務人員及一名一般員工協助營運，以配合我們的業務擴張 客戶經理將負責透過彼等的網絡向新客戶營銷投資機會和我們的服務以及聯洽現有客戶探索投資機會，每名應具備五至十年左右的新加坡投資管理或房地產行業相關經驗。行業專家將協助首席投資官辦公室收集市場情報與研究以及對潛在投資機會進行分析，應具備八至十年左右的新加坡房地產研究或投資管理領域相關經驗。財務及一般員工將負責為投資管理團隊提供營運支持，每名應具備兩年左右的相關經驗 留聘初級客戶經理	以全球發售所得款項淨額中的**830,000新加坡元或4.8百萬港元**撥付
擴張物業管理業務	收購1–2間項目管理公司，以增加我們物業管理業務的合約數量	以全球發售所得款項淨額中的**2,700,000新加坡元或15.7百萬港元**撥付

業務策略	實施活動	資金來源
擴張財務顧問業務	招聘一名高級客戶經理主管、兩名客戶經理、一名財務經理及一名資訊科技經理、一名機構融資人員及兩名高級基金經理，以支持在香港的業務擴張	以全球發售所得款項淨額中的**680,000新加坡元或3.9百萬港元**撥付
	客戶經理將負責透過彼等的網絡向香港的新客戶營銷我們現有及未來的新加坡投資機會，每名應具備六至八年左右的香港財務顧問行業相關經驗。財務及資訊科技經理將負責為財務顧問團隊提供營運支持以配合我們的業務擴張，每名應具備兩年左右的相關經驗。機構融資人員將負責物色及領導交易，每名應具備三至五年左右的香港機構融資行業相關經驗。高級基金經理將負責為現有客戶管理投資機會，每名應具備三至五年左右的香港投資管理行業相關經驗	
	留聘初級客戶經理	
擴張項目諮詢及管理業務	留聘高級經理及一般員工	以全球發售所得款項淨額中的**200,000新加坡元或1.2百萬港元**撥付

二零一九年六月三十日至二零一九年十二月三十一日期間

業務策略	實施活動	資金來源
擴張投資管理業務	留聘客戶經理、行業專家、財務及一般員工	以全球發售所得款項淨額中的**690,000新加坡元或4.0百萬港元**撥付
擴張財務顧問業務	留聘客戶經理主管、財務經理、資訊科技經理、機構融資人員及基金經理	以全球發售所得款項淨額中的**590,000新加坡元或3.4百萬港元**撥付

過橋儲備基金

董事認為，通過上市，我們將籌集到全球發售所得款項淨額用於實施我們的業務策略。尤其是，我們計劃設立過橋儲備基金，限定用於(i)參與地塊及／或房地產資產的投標或銷售，包括但不限於支付有關交易的保證金，及(ii)於房地產開發商夥伴與我們接洽聯合投資新的潛在房地產項目時，在設立投資實體及／或取得投資者的投資資金之前承諾承購潛在房地產項目投資份額，以進一步發展我們的投資管理業務。我們計劃將過橋儲備基金中的4.5百萬新加坡元至6.0百萬新加坡元(或26.1百萬港元至34.8百萬港元)用作參與已識別新加坡房地產項目競標的初始投標保證金。若成功中標，我們將在正式接納日期後的一個月內向已識別的投資者籌集資金以投資該項目並重新補足過橋儲備基金。另外，我們計劃將過橋儲備基金中的4.6百萬新加坡元至5.7百萬新加坡元(或26.7百萬港元至33.1百萬港元)用作在我們提交的無法律約束力意向書獲賣家接納後繳付按金，以與已識別的澳洲墨爾本房地產項目的賣家訂立具法律約束力的合約。根據擬定條款，在簽訂具約束力的合約後我們將有最多六個月時間向投資者籌集資金以完成交易並重新補足過橋儲備基金。

補足後的過橋儲備基金將用於參與其他地塊及／或房地產資產的投標或銷售，以進一步發展我們的投資管理業務。視乎在新加坡及澳洲成功獲得各個已識別潛在房地產項目的時間，我們或會暫時使用內部資金補足過橋儲蓄資金的任何短缺額。

我們未來使用過橋儲備基金的投資的週期根據潛在投資的性質而有所不同。就新加坡公共房屋管理局HDB的公開地塊投標而言，投資的週期一般為一個月左右(無論我們是否中標)。此乃因為HDB要求繳納初始投標價的5.0%作為保證金。若成功中標，我們將在正式接納日期後的一個月內向已識別的投資者籌集資金以投資該項目並重新補足過橋儲備基金。而若未能中標，董事估計HDB將於一個月左右時間內退還我們的初始投標金額，之後可重新補足過橋儲備基金。就其他的地塊及／或房地產資產的非公開投標或銷售而言，投資的週期要視乎有關各方的協商。根據董事的經驗，我們估計，若成功中標，投資的週期一般為一至三個月左右。而若未能中標，則不存在週期，因為在提交不具法律約束力的意向書或投標書時通常不需要繳納按金，按金通常是在中標後訂立具法律約束力的合約前方須繳納。

然而，倘我們未能籌得足夠的投資者資金，我們或無法補足過橋儲備基金，而此將對過橋儲備基金的流動性造成不利影響，並最終影響我們的財務狀況及經營業績。相關風險的詳情請參閱「風險因素—倘我們未能取得足夠的投資者資金，我們可能無法補充過橋儲備基金」分節。

倘若全球發售所得款項淨額並無即時用於上述用途，我們現時擬將該等所得款項淨額存放於持牌金融機構的計息銀行賬戶。

基準及主要假設：

實施計劃乃基於下列基準及主要假設作出：

- 香港、新加坡及本集團現時或計劃經營業務所在其他地區的現有適用法律、政策或行業或監管待遇或政治、財政、外貿或經濟狀況將不會出現重大變動；

- 現行利率或貨幣匯率將不會出現重大變動；

- 本集團所適用的稅基或稅率將不會出現重大變動；

- 全球發售將按「全球發售的架構及條件」一節所述完成；

- 「風險因素」一節所載的風險因素將不會對本集團產生重大不利影響；及

- 本集團將以與現時經營大致相同的方式繼續運營，且並無任何災難、自然災害、政治或其他情況對我們的業務或我們實施發展計劃造成嚴重干擾。

發售股份獲悉數包銷

本招股章程乃就全球發售而刊發。上市由聯席保薦人保薦。公開發售由公開發售包銷商根據公開發售包銷協議之條款及條件全數包銷。有關國際配售之國際配售包銷協議預計於定價日當日或前後訂立，受限於本公司與聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)就發售股份定價之協議。全球發售由聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人管理。有關公開發售包銷商及全球發售以及包銷安排之進一步資料載於本招股章程「包銷」一節。倘因任何原因，發售價未達成協議，則全球發售將不會進行並將告失效。

包銷商

公開發售包銷商

中國光大證券(香港)有限公司
創陞證券有限公司
中泰國際證券有限公司
創僑證券有限公司
恒明珠證券有限公司
友盈證券有限公司

包銷安排

公開發售包銷協議

根據公開發售包銷協議，本公司根據本招股章程及申請表格的條款及條件及在此規限下，提呈發售公開發售股份(視重新分配而定)以供香港公眾人士認購。

待(其中包括)上市科批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份上市及買賣，及公開發售包銷協議所載若干其他條件達成後，公開發售包銷商已同意根據本招股章程、申請表格及公開發售包銷協議的條款及條件申請認購或促使申請認購按彼等各自之適用比例所計算公開發售項下提呈發售而未獲認購的公開發售股份。

公開發售包銷協議須待國際配售包銷協議獲簽訂及該協議成為無條件且並無根據其條款終止，方可作實，並受該協議所規限。

終止理由

倘於上市日期上午八時正或之前發生下列任何事件，聯席全球協調人(為彼等本身及代表其他公開發售包銷商)可向本公司發出書面通知，隨後公開發售包銷商認購或促使認購人認購香港發售股份的責任可立即予以終止：

(a) 聯席全球協調人獲悉：

(i) 本公司或國際配售包銷商，或本公司或國際配售包銷商代表就國際配售所刊發或使用的任何本招股章程、申請表格、正式通告、任何發售材料的補充資料，及／或任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包

括任何相關補充或修訂)(統稱「**相關文件**」)所載的任何重大陳述於刊發時屬或已在任何方面變得不真實、不準確、具有誤導或欺騙成分，或聯席全球協調人(為彼等本身及代表其他公開發售包銷商)全權及絕對認為相關文件所載的任何預測、意見表達、意向或預期整體而言並不公平、誠實且並未基於合理假設；或

(ii) 已發生或已發現任何重大事件，而倘該等事件於緊接相關文件的各刊發日期前發生或發現，即構成或可能構成文件出現遺漏；或

(iii) 對公開發售包銷協議或國際配售包銷協議的任何訂約方施加或將對其施加的任何責任(在各情況下，對任何包銷商所施加的責任除外)遭違反；或

(iv) 任何事件、行動或疏忽導致或很可能導致本公司、執行董事及控股股東(「**擔保人**」)根據彼等於公開發售包銷協議或國際配售包銷協議項下作出的彌償保證而須承擔任何責任；或

(v) 本集團任何成員公司的資產、負債、整體事務、管理、業務前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、狀況或情況(財務、交易或其他方面)或表現出現涉及潛在不利變動的任何變動或發展；或

(vi) 擔保人各自於公開發售包銷協議所載條款內作出的任何聲明、保證、協議及承諾遭違反，或發生任何事件或出現任何情況而導致上述聲明、保證、協議及承諾在任何方面失實或不準確；或

(vii) 於上市日期或之前聯交所上市科拒絕或不批准或限制(惟受限於慣常條件者除外)股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份)上市及買賣，或倘授出批准，該項批准隨後遭撤回、限制(惟慣常條件除外)或暫緩；或

(viii)本公司撤銷任何相關文件或全球發售；或

(ix) 任何人士(公開發售包銷商除外)已撤回或試圖撤回其於任何相關文件內署名或刊發本招股章程或申請表格的同意書；或

(x) 提出呈請或頒令本集團任何成員公司清盤，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排或任何債務償還計劃，或通過將本集團任何成員公司清盤的決議案，或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分資產或業務或本集團任何成員公司發生任何類似事項；或

(xi) 任何相關司法權區的機關或政治團體或組織已對本招股章程「董事及高級管理層」一節所載任何董事及本集團高級管理層成員進行任何調查或採取其他行動，或已宣佈有意對彼等進行任何調查或採取其他法律行動；或

(xii) 聯席全球協調人(為彼等本身及代表其他公開發售包銷商)於國際配售包銷協議訂立時絕對認為屬重大的累計投標程序中的部分訂單，或在與任何基礎投資者簽署協議後任何基礎投資者作出的投資承擔遭撤回、終止或取消，而聯席全球協調人全權及絕對酌情認為此會令繼續進行全球發售變得不明智、不適宜或不切實可行；或

(xiii) 本集團任何成員公司蒙受聯席全球協調人(為彼等本身及代表其他公開發售包銷商)全權認為屬重大的任何損失或損害(不論其原因，亦不論有否就此投保或對任何人士提出申索)；或

(b) 下列事件發展、發生、存在或生效：

(i) 包銷商合理控制範圍以外的任何地方、全國、地區、國際事件或狀況或連串事件或狀況(包括(但不限於)政府行動或任何法庭的頒令、罷工、災禍、危機、停工、火災、爆炸、水災、內亂、戰爭、敵對行動爆發或升級(無論有否宣戰)、天災、恐怖主義活動、宣佈地方、地區、全國或國際進入緊急狀態、暴亂、公眾騷亂、經濟制裁、爆發疾病、流行病或傳染病(包括(但不限於)嚴重急性呼吸道綜合症、甲型禽流感(H5N1)、豬流感(H1N1)、中東呼吸綜合症或相關或已變種疾病)或交通停頓或延誤)；或

(ii) 任何地方、地區、全國、國際、金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、法律監管、貨幣、信貸或市場狀況所出現的任何變動或涉及預期變動的發展，或任何很可能導致任何變動或涉及預期變動的事態發展的任何事件或狀況或連串事件或狀況(包括(但不限於)股票及債券市場狀況、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場)；或

(iii) 於聯交所、紐約證券交易所、倫敦證券交易所、納斯達克全球市場、上海證券交易所、深圳證券交易所及東京證券交易所的證券買賣出現任何全面停頓、暫停或限制(包括(但不限於)施加有關任何下限或上限價格或價格範圍的任何規定)；或

(iv) 於各情況下，在或對香港、中國、美國、新加坡、歐盟(或其任何成員國)或與本集團任何成員公司或全球發售有關的任何其他司法權區(「**特定司法權區**」)構成影響的任何政府部門的任何新法律、規則、法令、條例、規例、指引、意見、通知、通函、指令、判決、律例或裁決(「**法律**」)，或現行法律出現任何變動或涉及預期變動的事態發展，或很可能導致任何法庭或其他主管機關對現行法律的詮釋或應用出現任何變動或涉及預期變動的事態發展的任何事件或狀況或連串事件或狀況；或

(v) 在或對特定司法權區構成影響的商業銀行活動出現任何全面停頓，或商業銀行活動、外匯交易或證券交收或結算服務或程序或事項出現任何中斷；或

(vi) 由或對任何特定司法權區直接或間接實施任何形式的經濟制裁；或

(vii) 在或對任何特定司法權區或股份投資構成影響的稅項或外匯管制(或實施任何外匯管制)、匯率或外國投資法律(包括(但不限於)香港貨幣價值與美國貨幣價值掛鈎的系統的任何變動或港元或人民幣兌任何外國貨幣的匯率出現任何重大波動)的任何變動或涉及預期變動的事態發展；或

(viii) 本招股章程「風險因素」一節所載任何風險有任何變動或涉及預期變動的事態發展或任何該等風險實際出現；或

(ix) 出現任何第三方威脅或發動針對任何集團公司或任何擔保人而提出的任何訴訟或索償；或

(x) 本招股章程「董事及高級管理層」一節所載本公司任何董事及高級管理層成員正被控以可公訴罪行，或因法律的實施而被禁止或因其他理由不符合資格參與管理公司；或

(xi) 本公司主席或行政總裁離任；或

(xii) 任何政府、監管或政治機構或組織對董事(按其身份)展開任何行動，或任何政府、監管或政治機構或組織宣佈其擬採取任何有關行動；或

(xiii) 本集團任何成員公司或任何董事違反創業板上市規則、公司條例或適用於全球發售的任何其他法律；或

(xiv) 基於任何理由禁止本公司根據全球發售的條款配發、發行或銷售發售股份及／或根據超額配股權發行的股份；或

(xv) 本招股章程及申請表格或全球發售的任何方面違反創業板上市規則或適用於全球發售的任何其他法律；或

(xvi) 本公司根據公司(清盤及雜項條文)條例、創業板上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求而刊發或規定刊發本招股章程的補充或修訂文件及／或與全球發售有關的任何其他文件；或

(xvii) 任何債權人於有理據的情況下要求償還或支付本集團任何成員公司結欠的任何債務或本集團任何成員公司須承擔責任的任何未到期債務，

而聯席全球協調人(為彼等本身及代表其他公開發售包銷商)全權認為，上述各情況個別或整體：

(a) 已經或現時或將會或可預期會對本公司或本集團或本集團任何成員公司的資產、負債、業務、整體事務、管理、股東權益、溢利、虧損、

經營業務、財務、貿易或其他狀況或前景或風險，或對本公司任何現有或潛在股東(以其股東身份)產生重大不利影響；或

(b) 對全球發售的成功、適銷性或定價或公開發售的申請數目或國際配售的踴躍程度已產生或將產生或可能預期產生重大不利影響；或

(c) 導致或將導致或可能導致預期履行或實行或進行公開發售包銷協議的任何部分或全球發售的任何部分或推銷全球發售變為不智或不當或不實際可行，或將以其他方式導致其中斷或延後進行；或

(d) 已經導致或將導致或可能導致公開發售包銷協議(包括包銷)的任何部分不能夠遵照其條款履行，或妨礙根據全球發售或有關包銷處理申請及／或付款。

根據創業板上市規則向聯交所作出的承諾

本公司作出的承諾

根據創業板上市規則第17.29條，我們已向聯交所承諾，自上市日期起計六個月內，我們不會進一步發行股份或可轉換為股本證券的證券(不論該類別是否已上市)或訂立任何我們將會發行有關股份或證券的協議(不論該等股份或證券發行會否於上市日期起計六個月內完成)，惟創業板上市規則第17.29條所界定的情況則除外。

控股股東作出的承諾

根據創業板上市規則第13.16A(1)條，各控股股東已向聯交所承諾，除根據全球發售、超額配發或借股協議外，其將不會並將促使相關登記股東不會：

(a) 自本招股章程披露其於本公司的股權所提述的日期起至上市日期起計六個月終止當日期間，出售或訂立任何協議以出售任何於本招股章程內顯示其為實益擁有人的股份，或以其他方式就上述股份設定任何購股權、權利、權益或產權負擔；或

(b) 於上文(a)段所指的期間屆滿當日起計六個月期間內，出售或訂立任何協議以出售上文(a)段所述的任何股份，或以其他方式就該等股份設定任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致緊隨該等出售後或該等購股權、權利、權益或產權負擔一經行使或執行後，控股股東將不再為控股股東(定義見創業板上市規則)。

根據創業板上市規則第13.19條，各控股股東亦已分別向聯交所及本公司承諾，自本招股章程披露其於本公司股權所提述的日期起至上市日期起計12個月終止當日期間：

(a) 倘其根據創業板上市規則第13.18(1)條，或根據聯交所授出的任何權利或豁免，質押或抵押股份的任何直接或間接權益時，其須即時通知我們該等質押或抵押中創業板上市規則指明須予披露的詳情；及

(b) 於根據上文(a)項質押或抵押任何股份權益後，倘其獲悉受質人或承押人已出售或有意出售該等權益及所涉及的股份數目，則其須即時通知我們有關情況。

控股股東如就上述任何事宜(如有)知會本公司，本公司將盡快以書面形式通知聯交所，並根據創業板上市規則立即刊發公告披露有關事宜。

根據公開發售包銷協議作出的承諾

本公司作出的承諾

本公司已向各聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及其他公開發售包銷商承諾，除根據全球發售(包括根據超額配股權)及根據購股權計劃已授出或將予授出的任何購股權獲行使外，自公開發售包銷協議日期起至上市日期後滿六個月之日(包括該日)止期間(「**首六個月期間**」)，除非為遵守創業板上市規則的規定，否則未經聯席保薦人及聯席全球協調人(為其本身及代表其他公開發售包銷商)事先書面同意，我們將不會並將促使本集團其他成員公司均不會：

(a) 配發、發行、出售、接納認購、要約配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、按揭、押記、質押、抵押、出借、授予或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以供認購或購買、授予或購買任何購股權、認

股權證、合約或權利以供配發、發行或出售、或以其他方式轉讓或處置或設立質押、押記、留置權、按揭、購股權、限制、優先購買權、擔保權益、索償、優先認購權、股本權益、第三方權利或與前述具相同性質的權益或權利或具相同效果的其他產權負擔或任何類別的擔保權益或另一類型的優先安排(包括但不限於保留安排)(「**產權負擔**」)於(不論直接或間接，且不論有無附帶條件)任何股份或本公司其他證券或本集團其他成員公司的任何股份或其他證券(如適用)，或前述任何權益(包括但不限於可轉換或交換為或行使以獲取任何股份或本集團其他成員公司的任何股份(如適用)的任何證券，或代表收取該等股份的權利的證券，或任何其他認股權證或可購買該等股份的其他權利)，或是為發行存託憑證而在保管人處存放任何股份或本公司其他證券或本集團其他成員公司的任何股份或其他證券(如適用)；或回購任何股份或本公司其他證券或本集團其他成員公司的任何股份或其他證券(如適用)；或

(b) 訂立任何掉期或其他安排，以將任何股份或本公司其他證券或本集團其他成員公司的任何股份或其他證券(如適用)所有權的任何經濟後果，或前述任何權益(包括但不限於可轉換或交換為或行使以獲取任何股份或本公司其他證券或本集團其他成員公司的任何股份或其他證券(如適用)的任何證券，或代表收取該等股份或證券的權利的證券，或任何認股權證或可購買該等股份或證券的其他權利)，全部或部分轉讓予他人；或

(c) 訂立任何交易，且該項交易的經濟效果與上文(a)或(b)項所訂明的任何交易相同；或

(d) 提呈要約或同意或宣佈有意實施上文(a)、(b)或(c)項訂明的任何交易，

就上述各項而言，不論上文(a)、(b)或(c)項訂明的任何交易是以交付股份或本公司其他證券或其他集團公司的股份或其他證券(如適用)，還是以現金或其他方式進行結算(不論該等股份、其他股份或證券的發行是否在首六個月期間內完成)。

本公司亦已承諾，其將不會，亦將促使本集團其他成員公司均不會訂立上文(a)、(b)或(c)項所訂明的任何交易，或要約或同意或宣佈有意進行任何有關交易，因此，緊隨首六個月期間屆滿後六個月期間(「**第二個六個月期間**」)，任何控股股東將不再為本公司控股股東(定義見創業板上市規則)。

倘本公司於第二個六個月期間訂立上文(a)、(b)或(c)項所訂明的任何交易，或提呈要約或同意或宣佈有意進行任何有關交易，則本公司將採取一切合理措施確保其將不會致使任何股份或本公司其他證券出現混亂或虛假市場。

控股股東的承諾

控股股東各自已共同及各別向本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及其他公開發售包銷商承諾，除(i)根據全球發售及超額配股權或借股協議；(ii)創業板上市規則許可外，未經聯席保薦人或聯席全球協調人(為彼等本身及代表其他公開發售包銷商)事先書面同意：

(i) 於首六個月期間內任何時間，其不會並將促使相關登記持有人、代其持有之任何代名人或受託人及其控制的公司(統稱為「**受控實體**」)不會：

(a) 出售、要約出售、訂約或同意出售、按揭、押記、質押、抵押、出借、授予或出售任何期權、認股權證、合約或權利以出售或以其他方式轉讓或處置或設立產權負擔於，或同意轉讓或處置或設立產權負擔於(不論直接或間接，且不論有條件或無條件)由其透過受控實體直接或間接實益擁有的任何股份或本公司其他證券，或其中的任何權益(包括但不限於可轉換或交換為或行使以獲取任何股份的任何證券，或代表收取任何股份的權利的證券，或任何認股權證或可購買任何股份的其他權利)(「**相關證券**」)，或是為發行存託憑證而在保管人處存放相關證券；或

(b) 訂立任何掉期或其他安排，以將相關證券所有權的任何經濟後果全部或部分轉讓予他人；或

(c) 訂立或實施任何交易，而該項交易的經濟效果和上文(a)或(b)分段所述的任何交易相同；或

(d) 提呈要約或同意或宣佈有意訂立或實施上文(a)、(b)或(c)分段所述的任何交易，而不論(a)、(b)、(c)或(d)分段所述的任何該等交易是否將以交付股份或本公司其他證券，或以現金或其他方式進行結算(不論該等股份或其他證券是否於首六個月期間內完成發行)；

(ii) 於第二個六個月期間的任何時間，其不會並將促使受控實體不會訂立上文(i)(a)、(b)或(c)項所述的任何交易，或不會提呈要約或同意或宣佈有意訂立任何該等交易(如根據該項交易緊隨任何出售、轉讓或處置或在任何購股權、權利、權益或產權負擔獲行使或強制執行後，其不再為本公司「控股股東」(定義見創業板上市規則)，或連同其他控股股東一起不再為本公司「控股股東」(定義見創業板上市規則)；

(iii) 倘其於第二個六個月期間內訂立上文(i)(a)、(b)或(c)項所指的任何交易，或提呈要約或同意或宣佈有意實施任何有關交易，其會採取一切合理措施以確保其將不會導致任何股份或本公司其他證券出現混亂或虛假市場；及

(iv) 其會並將促使相關登記持有人及其他受控實體會就其或登記持有人及／或其他受控實體出售、轉讓或處置本公司任何股份或其他證券遵守創業板上市規則項下的所有限制及規定。

控股股東各自已向本公司、聯交所、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及其他公開發售包銷商進一步承諾，自本招股章程披露其於本公司的持股量之日起至上市日期後滿十二個月之日止期間，其將：

(i) 倘其根據創業板上市規則第13.18(1)條以一家獲授權機構為受益人質押或抵押任何證券或相關證券的權益，立即以書面形式告知本公司及聯席保薦人相關質押或抵押連同所質押或抵押之證券數目及權益性質；及

(ii) 倘其接獲承押人或承押記人有關本公司任何已質押或抵押證券或證券權益將被出售、轉讓或處置的指示(無論口頭或書面)，立即以書面形式告知本公司及聯席保薦人此等指示。

國際配售包銷協議

就國際配售而言，預期本公司將按與上述公開發售包銷協議大致相若的條款及條件以及下述附加條款，與(其中包括)國際配售包銷商訂立國際配售包銷協議。根據國際配售包銷協議，國際配售包銷商將個別同意認購或促使認購人認購根據國際配售提呈發售的國際配售股份。

根據國際配售包銷協議，預期本公司、執行董事及控股股東將會作出與本節「包銷安排—公開發售包銷協議—根據公開發售包銷協議作出的承諾」一段所述根據公開發售包銷協議所作出者類似的承諾。

預期各控股股東均會向國際配售包銷商承諾在類似於根據本節「包銷安排—公開發售包銷協議—根據公開發售包銷協議作出的承諾」一段所述公開發售包銷協議所作出承諾期間，不會出售或訂立任何協議出售所持本公司的任何股份或以其他方式就該等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔。

佣金及開支

包銷商將收取發售股份(包括根據行使超額配股權可能配發及發行之股份)應付發售價總額的3.0%作為包銷佣金。我們將承擔就發行新股份應付之包銷佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費連同有關全球發售的任何適用費用。此外，按我們的酌情決定，聯席全球協調人各自亦有權收取獎勵費，最多為全球發售的發售股份(包括因行使超額配股權獲得的所得款項)的0.5%(視情況而定)。

我們就全球發售應付的佣金及費用總額連同上市費、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及其他開支估計合共約為34.1百萬港元(假設超額配股權尚未行使以及以全球發售的指示性發售價範圍中位數每股發售股份0.295港元為基準)。

倘聯席全球協調人行使超額配股權，則有關佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費由我們支付。

聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商於本公司的權益

聯席保薦人將收取保薦費。聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)將收取包銷佣金。有關該等包銷佣金及開支的詳情，載於本節「佣金及開支」分段。

本公司已根據創業板上市規則第6A.19條委任創陞融資有限公司為自上市日期起至本公司就其在上市日期起計第二個完整財政年度的財務業績遵照創業板上市規則第18.03條之日期止期間或直至合規顧問協議以其他方式按其條款及條件被終止時止期間的本公司合規顧問。

除包銷協議項下的責任及權益以及本招股章程所披露者外，聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人或包銷商或其聯繫人概無於本集團任何成員公司中的任何股份中實益或非實益擁有任何權益，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(無論是否可依法強制執行)或購股權。

於全球發售完成後，包銷商及彼等各自的聯屬公司可能由於履行其於包銷協議項下的責任而持有若干部分股份。

印花稅

向包銷商購買發售股份的買家除須支付發售價外，亦可能須根據購買所在國家的法律及慣例支付印花稅及其他費用。

彌償保證

本公司及控股股東已同意個別地就包銷商可能蒙受的若干損失作出彌償，包括因其履行包銷協議項下的責任及因我們或控股股東違反包銷協議(視情況而定)而產生的損失。

聯席保薦人的獨立性

聯席保薦人符合創業板上市規則第6A.07條所載適用於保薦人之獨立性標準。

全球發售的架構

全球發售包括：

(i) 於香港公開發售合共50,000,000股公開發售股份(可按下文重新分配)；及

(ii) 國際配售450,000,000股國際配售股份(可按下文重新分配及按超額配股權予以調整)。

投資者可透過公開發售申請認購發售股份，或如合資格，可透過國際配售申請或表示有意申請認購發售股份，但不可同時以兩種方法申請認購股份。發售股份將相當於緊隨全球發售完成後本公司經擴大已發行股本約25%(並無計及根據超額配股權以及根據購股權計劃可能授出的任何購股權可能發行的任何股份)。將透過公開發售及國際配售提呈發售的發售股份數目可分別按下文所述者重新分配。

全球發售的條件

全球發售須待(其中包括)以下條件達成後，方可接納：

(i) 聯交所上市科批准或同意批准已發行股份以及本招股章程內所述將予配發及發行的股份上市及買賣，而該項批准其後並無於股份於聯交所開始買賣之前遭撤回；

(ii) 已妥為釐定發售價；及

(iii) 包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件(包括(如相關)因聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)豁免任何條件而達致)，且包銷協議並無根據其條款終止，

上述各項均須於包銷協議指定的日期及時間或之前達成(惟該等條件於指定日期及時間或之前獲有效豁免者除外)，且無論如何不得遲於二零一八年一月十二日。

倘上述條件未能於指定時間及日期前達成或獲豁免，全球發售將告失效，並將即時知會聯交所。本公司將在失效後下一個營業日於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司的網站www.zacdgroup.com刊發全球發售失效的通知。

公開發售

初步提呈發售的發售股份數目

我們初步提呈發售50,000,000股公開發售股份以供香港公眾按發售價認購，該等股份佔全球發售初步提呈發售的股份的10%。不計及根據超額配股權及購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予發行的股份，根據公開發售初步提呈發售的股份數目將佔緊隨全球發售完成後本公司經擴大已發行股本約2.5%，惟可就國際配售及公開發售重新分配發售股份。公開發售供香港公眾人士及機構及專業投資者以及其他投資者參與。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司(包括基金經理)，以及定期投資股份及其他證券的公司實體。公開發售須待本節下文「全球發售的條件」一段所載條件達成後方可完成。

分配

發售股份將僅基於全球發售所接獲的有效申請數目向全球發售的投資者作出分配。分配基準可能會視乎申請人有效申請的公開發售股份數目而定。發售股份的分配可(如適用)包括抽籤，即意味部分申請人所獲分配的公開發售股份可能較其他申請相同數目公開發售股份的申請人為多，而未中籤的申請人可能不獲分配任何公開發售股份。

僅就分配而言，公開發售項下可供認購的公開發售股份總數將平均分為兩組：

- ***甲組***：甲組的公開發售股份將按公平基準分配予申請公開發售股份總認購價為5百萬港元或以下(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)的申請人；及

- ***乙組***：乙組的公開發售股份將按公平基準分配予申請公開發售股份總認購價為5百萬港元以上以及最多達乙組總值(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)的申請人。

投資者謹請注意，甲組和乙組的申請或會按不同比例分配。倘其中一組(而非兩組)的公開發售股份認購不足，則多出的公開發售股份將轉撥至另一組以滿足該

組需求，並作出相應分配。僅就本分節而言，公開發售股份的「認購價」指申請時應付的價格(不計及最終釐定的發售價)。申請人僅會獲分配甲組或乙組的公開發售股份，而不可兩組兼得。

公開發售下重複或疑屬重複申請及申請認購多於初步提呈發售的25,000,000股公開發售股份的任何申請將不予受理。公開發售的每名申請人亦須在遞交的申請表格上承諾及確認，申請人及其代為申請的人士並無獲發任何國際配售股份，而倘上述承諾及／或確認遭違反及／或屬失實(視乎情況而定)，則該申請人的申請將不予受理。

本公司預期於二零一八年一月十五日(星期一)透過多種渠道公佈最終發售價、國際配售的踴躍程度以及公開發售的申請數量及公開發售股份的分配基準，詳情載於「如何申請公開發售股份—公佈結果」一段。

重新分配

發售股份在公開發售與國際配售之間的分配可予以調整。倘達到某預先設定的總需求水平，該機制會將公開發售項下的發售股份數目增加至佔全球發售中提呈發售的發售股份總數的一定比例。倘公開發售超額申請，聯席全球協調人於截止申請後按以下基準應用回補機制：

- 倘根據公開發售有效申請認購的發售股份數目相當於公開發售項下初步可供認購的發售股份數目的15倍或以上但少於50倍，則100,000,000股發售股份將由國際配售重新分配至公開發售，而在公開發售項下可供認購的發售股份總數將為150,000,000股發售股份，相當於全球發售項下初步可供認購發售股份之30%；

- 倘根據公開發售有效申請認購的發售股份數目相當於公開發售項下初步可供認購的發售股份數目的50倍或以上但少於100倍，則150,000,000股發售股份將由國際配售重新分配至公開發售，而公開發售項下可供認購的發售股份總數將為200,000,000股發售股份，相當於全球發售項下初步可供認購發售股份之40%；及

- 倘根據公開發售有效申請認購的發售股份數目相當於公開發售項下初步可供認購的發售股份數目的100倍或以上，則200,000,000股發售股份將由國際

配售重新分配至公開發售，而公開發售項下可供認購的發售股份總數將為250,000,000股發售股份，相當於全球發售項下初步可供認購發售股份之50%。

在各情況下，基於重新分配至公開發售的額外發售股份，分配至國際配售的發售股份數目將以聯席全球協調人認為適當的方式相應減少。此外，聯席全球協調人可行使其絕對酌情權將發售股份由國際配售重新分配至公開發售，以滿足公開發售項下的有效申請。

倘公開發售未獲全數認購，聯席全球協調人將擁有酌情權(但並無義務)重新分配全部或任何(聯席全球協調人認為適當的金額)未獲認購公開發售股份。

此外，根據公開發售及國際配售將予提呈發售的發售股份可在若干情況(包括但不限應聯交所及／或證監會的要求)下可由聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)酌情對提呈發售進行重新分配。

本招股章程所提述的申請、申請表格、申請股款或申請程序僅涉及公開發售。

國際配售

初步提呈發售的發售股份數目

待進行上文所述重新分配後，根據國際配售初步提呈發售之發售股份數目將為450,000,000股股份，相當於全球發售項下初步可供認購發售股份總數之90%。不計及根據超額配股權可予發行及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使後可予發行的股份，根據國際配售初步提呈發售的股份數目將佔本公司緊隨全球發售完成後經擴大已發行股本約22.5%，惟可就國際配售及公開發售重新分配發售股份。

分配

根據國際配售，國際配售股份將由國際配售包銷商有條件地配售。國際配售股份將有選擇地配售予香港預期對國際配售股份有頗大需求的若干專業及機構投資者以及其他投資者。國際配售須待公開發售成為無條件後，方可作實。

根據國際配售分配發售股份須根據多項因素進行，這些因素包括需求程度及時間、有關投資者於有關行業的投資資產或股本資產總額，以及預期有關投資者於股

份在聯交所上市後會否增購及／或持有或出售發售股份。該分配旨在以建立穩固的專業及機構股東基礎為基準分派股份，從而對我們的公司及股東整體有利。

聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)可要求任何透過國際配售獲提呈國際配售股份及已透過公開發售提交申請之投資者向聯席全球協調人提供足夠資料，以供其識別彼等透過公開發售提交之有關申請及確保彼等透過公開發售提交之任何發售股份認購申請均不予受理。

超額配股權

本公司預期向聯席全球協調人授出超額配股權。聯席全球協調人僅可就國際配售的超額分配而行使超額配股權。根據超額配股權，聯席全球協調人有權於國際配售包銷協議日期至根據公開發售遞交申請截止日期後三十日內任何時間行使，且不時要求本公司按發售價配發及發行最多合共75,000,000股額外股份，相當於全球發售項下初步可供認購的發售股份約15%。根據超額配股權將予發行的任何額外股份將不會用作穩定價格之目的，且不受香港法例第571W章證券及期貨(穩定價格)規則所限。

倘超額配股權獲悉數行使，將發行75,000,000股額外國際配售股份，導致已發行股份總數達2,075,000,000股，而於全球發售完成及超額配股權獲行使後，股東的持股將被攤薄約3.6%，惟當中並未計及因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份。

倘超額配股權獲悉數行使，則本公司將收取的額外所得款項淨額(扣除所有相關開支，包括包銷費用)估計約為21.5百萬港元(假設發售價為每股發售股份0.295港元)。

所得款項淨額將按比例根據本招股章程內「未來計劃及所得款項用途」一節所披露比例應用，而不論超額配股權是否已獲行使。

本公司將在公開發售股份的分配結果及分配基準公告中，披露超額配股權是否已獲行使以及獲行使的範圍。倘聯席全球協調人並無行使超額配股權，本公司將在該公告中確認超額配股權已失效且在未來任何日期不得行使。

借股安排

為促進有關全球發售的超額配發的交收，穩定價格操作人可與ZACD Investments訂立協議選擇自行或透過代其行事的任何人士借入最多75,000,000股股份(即因超額配股權獲行使而可予發行或出售的最高股份數目)，及／或自其他來源(包括行使超額配股權)購買股份。

倘與ZACD Investments訂立借股安排，則有關安排將僅會由穩定價格操作人或代其行事的任何人士執行，以交收國際配售項下的超額配發，只要遵從創業板上市規則第13.15(5)(a)條的規定，則該項安排無須受創業板上市規則第13.16A條的規限。據此借入同一數目的股份須於以下日期後第三個營業日或以前，歸還予ZACD Investments或其代名人(視情況而定)：(i)超額配股權可予行使的最後一日；(ii)超額配股權獲悉數行使當日；或(iii)穩定價格操作人及ZACD Investments可能書面協定之較早日期(以較早者為準)。借股安排將按照所有適用法律、規則及監管規定執行。穩定價格操作人或代其行事的任何人士將不會就有關借股安排向ZACD Investments支付任何款項。

穩定價格行動

穩定價格行動乃包銷商在若干市場促進證券分銷而採用的慣常做法。為穩定價格，包銷商可於特定時間內，在二級市場競投或購買新發行證券，以盡量減少證券市價下跌幅度及(在可能情況下)避免證券市價跌至低於發售價。在香港及若干其他司法權區，進行穩定價格行動時的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人或代其行事的任何人士(代表國際配售包銷商)可在香港適用法例許可的情況下，超額分配股份及／或進行任何其他交易，以於上市日期起至遞交公開發售申請截止日期起計第30天止的一段有限期間內，將我們的股份的市價穩定或維持在高於公開市場當時的通行價格。穩定價格操作人或代其行事的任何人士可採取的穩定價格行動包括主要及輔助穩定價格行動，例如購買或同意購買任何發售股份、行使超額配股權、借股、建立股份的淡倉、就股份的好倉進行平倉，或建議或嘗試進行任何該等行動。然而，穩定價格操作人或代其行事的任何人士並無責任進行任何該等穩定價格行動。任何有關穩定價格行動將會遵照所有適用法律及監管規定進行，包括證券及期貨(穩定價格)規則。穩定價格行動一

經展開，將由穩定價格操作人或代其行事的任何人士全權酌情進行，並可隨時終止，且必須在遞交公開發售申請截止日期起計30天內結束。可超額分配的股份數目不得超過因超額配股權獲行使而可能發行或出售的股份數目，即75,000,000股股份，相當於本公司於超額配股權獲行使前根據全球發售初步可供提呈的發售股份的15%。

於穩定價格期間內，穩定價格操作人或代其行事的任何人士，可在香港採取所有或任何下列穩定價格行動：

(a) 購買或同意購買我們的任何股份，或建議或嘗試如此行事，而其唯一目的為避免或盡量減少我們的股份的市價下跌；及／或

(b) 就上文(a)段所述的任何行動而言：

(i) (A) 超額分配我們的股份；或

(B) 出售或同意出售我們的股份以建立股份的淡倉，

其唯一目的為避免或盡量減少我們的股份的市價下跌；

(ii) 行使超額配股權以購買或認購或同意購買或認購我們的股份，以將上文(i)段所建立的任何倉盤平倉；

(iii) 出售或同意出售其於上文(a)段所述穩定價格行動中購入的我們的任何股份，以將該行動中建立的任何倉盤平倉；及／或

(iv) 建議或嘗試採取上文(b)(i)(B)、(b)(ii)或(b)(iii)段所述的任何行動。

穩定價格操作人或代其行事的任何人士可能就穩定價格行動而持有我們的股份的好倉，至於穩定價格操作人或代其行事的任何人士持有好倉的規模大小或時期長短則無法確定。投資者應注意，倘穩定價格操作人或代其行事的任何人士將股份好倉平倉，則可能會對我們的股份的市價造成不利影響。

為支持我們的股份價格而實施穩定價格行動的期限不得超過穩定價格期間。該穩定價格期間自我們的股份開始在聯交所買賣當日起至遞交公開發售申請截止日期後第30天止。於該日期後，不可進行進一步穩定價格行動，因此，市場對我們的股

份的需求及我們的股份的市價均有可能下跌。本公司將確保或促使於穩定價格期間結束後七天內遵照證券及期貨(穩定價格)規則刊發公告。

由穩定價格操作人或代其行事的任何人士實施的任何穩定價格行動，未必會導致我們的股份的市價在穩定價格期間內或之後維持在發售價水平或高於發售價。於穩定價格行動中生效的出價或市場購買行動，可以相等於或低於發售價的任何價格作出，因此有關價格亦可低於投資者就購入我們的股份所支付的價格。

就全球發售而言，聯席全球協調人可超額分配最多合共75,000,000股額外股份，並透過行使超額配股權(將由聯席全球協調人(代表國際配售包銷商)行使)或按不高於發售價的價格在二級市場上購買股份或同時使用上述兩種方法而補足有關超額分配。

特別是為應付有關國際配售的超額分配，穩定價格操作人可根據借股安排借入最多75,000,000股股份。借股安排將遵照所有適用法律、規則及監管規定進行。聯席全球協調人將不會就借股安排向ZACD Investments支付任何款項或提供其他利益。

發售價

釐定發售價

發售價將根據定價協議於定價日釐定，預期為二零一八年一月五日(星期五)或前後，或聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)與本公司可能協定的較後日期。倘聯席全球協調人(為彼等本身及代表其他包銷商)與本公司未能於二零一八年一月十日(星期三)或之前就發售價達成協議，全球發售將不會成為無條件且將不會進行。聯席全球協調人(為彼等本身及代表其他包銷商)可在本公司同意下，於定價日前的任何時間將指示性發售價範圍調減至低於本招股章程所述範圍。該情況下，本公司將在切實可行情況下盡快遵照該決定作出削減，於定價日或之前在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.zacdgroup.com刊發有關變更之公告。發售股份的有意投資者謹請知悉，將於定價日釐定的發售價可能(但現時預期不會)低於本招股章程所述指示性發售價範圍。

倘基於任何原因變更定價日，本公司將在切實可行情況下盡快於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.zacdgroup.com刊發變更通知及(如適用)修訂日期。

發售價範圍

除非另行公佈，發售價將不高於每股發售股份0.33港元及預期不低於每股發售股份0.26港元。發售價將位於於本招股章程所述指示性發售價範圍。

申請時應繳股款

發售價將不超過每股發售股份0.33港元，並預期不會少於每股發售股份0.26港元。公開發售項下申請人應於申請時繳付最高發售價每股發售股份0.33港元，另加1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費，即就每手10,000股發售股份應付合共3,333.26港元。倘以上述方式最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份0.33港元，則本公司將不計利息向申請人退回適當款項(包括多繳申請股款應佔的相關經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)。

公佈發售價及分配基準

最終發售價、國際配售的踴躍程度、公開發售的申請水平及公開發售股份的分配基準預期於二零一八年一月十五日(星期一)在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.zacdgroup.com公佈。

開始買賣

預期股份將於二零一八年一月十六日(星期二)開始在創業板買賣。股份將以每手10,000股股份買賣。股份的創業板股份代號為8313。

股份將符合資格納入中央結算系統

本公司已向聯交所申請批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份上市及買賣。倘聯交所批准本招股章程所述已發行及將予發行之股份在創業板上市及買賣且本公司符合香港結算的證券收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始在創業板買賣當日或香港結算所釐定的任何其他日期起，可於中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行交收。

本公司已作出一切必要安排使股份獲納入中央結算系統。

在中央結算系統進行的一切活動均須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。就有關交收安排詳情以及該等安排將如何影響投資者的權利及利益，投資者應尋求彼等的股票經紀或其他專業顧問意見。

全球發售詳情將根據創業板上市規則第10.12(4)條、第16.08條及16.16條公佈。

就可能透過中央結算系統交收的股份買賣而言，投資者應徵求其股票經紀或其他專業顧問的意見，以詳細了解該等交收安排及有關安排將如何影響彼等的權利及權益。

1. 申請方法

閣下如申請公開發售股份，則不得申請或表示有意申請認購國際配售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請公開發售股份：

- 使用**白色**或**黃色**申請表格；
- 在網站**www.hkeipo.hk**透過**網上白表**在線申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表 閣下提出申請。

除非 閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則 閣下及 閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、聯席全球協調人、**網上白表**服務供應商及彼等各自的代理可因任何理由而酌情拒絕或接納任何全部或部分申請。

2. 可提出申請的人士

如 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以**白色**或**黃色**申請表格申請公開發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 有香港地址；
- 身處美國境外，且並非美國籍人士(定義見美國證券法S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

倘 閣下通過**網上白表**在線申請，除須滿足上述要求外， 閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼及(ii)提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。

倘 閣下為商號，則申請須以個別成員名義提出。倘 閣下為法人團體，則申請表格須經獲正式授權的人士簽署(該人士須註明其代表身份)並加蓋公司印章。

倘申請由獲有授權書的人士提出，聯席全球協調人可在其認為合適的任何條件下(包括出示授權人士的授權證明)，酌情接納有關申請。

聯名申請人的人數不可超過四名，並且聯名申請人不可通過**網上白表**申請公開發售股份。

除創業板上市規則允許外，下列人士概不得申請任何公開發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或行政總裁；
- 本公司的關連人士(定義見創業板上市規則)或緊隨全球發售完成後將成為本公司的關連人士的人士；
- 上述任何人士的聯繫人(定義見創業板上市規則)；或
- 已獲分配或已申請認購任何國際配售股份或以其他方式參與國際配售的人士。

3. 申請公開發售股份

應使用的申請途徑

閣下如欲以本身名義獲發行公開發售股份，請使用**白色**申請表格或透過**www.hkeipo.hk**在線提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行公開發售股份，並直接存入中央結算系統，記存於　閣下本身或　閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表　閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於二零一七年十二月二十八日(星期四)上午九時正至二零一八年一月四日(星期四)中午十二時正的正常營業時間內在以下地點索取**白色**申請表格及本招股章程副本：

(i) 公開發售包銷商的以下香港辦事處：

中國光大證券(香港)有限公司
香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期24樓

創陞證券有限公司
香港
灣仔
告士打道128號
祥豐大廈
20樓A–C室

中泰國際證券有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈7樓

創僑證券有限公司
香港
中環
干諾道中88號
南豐大廈13樓

恒明珠證券有限公司
香港
灣仔
告士打道88號19樓

友盈證券有限公司
香港
中環
皇后大道99號
中環中心7801–7803室

(ii) 收款銀行的以下任何分行：

中國工商銀行(亞洲)有限公司

地區	分行	地址
香港島	上環分行	香港上環德輔道中317–319號啟德商業大廈地下F鋪
	中環分行	香港皇后大道中9號1字樓
	灣仔分行	香港灣仔道133號卓淩中心地下
	炮臺山分行	香港英皇道272–276號光超臺地下A–C號鋪
	銅鑼灣分行	香港軒尼詩道488–490號軒尼詩大廈地下A鋪至1樓
九龍	尖沙咀東分行	九龍尖沙咀漆咸道南39號鐵路大廈地下B鋪
	尖沙咀分行	九龍尖沙咀漢口道35至37號地下1–2號鋪
	太子分行	九龍旺角彌敦道777號
	黃大仙分行	九龍黃大仙正德街103號黃大仙中心一樓128號鋪
	德福分行	九龍九龍灣德福廣場F19號鋪

閣下可於二零一七年十二月二十八日(星期四)上午九時正至二零一八年一月四日(星期四)中午十二時正的正常營業時間內在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一座及二座1樓)或向　閣下的股票經紀索取**黃色**申請表格及本招股章程副本。

遞交申請表格的時間

填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同隨附註明應付「工銀亞洲代理人有限公司—杰地公開發售」的付款支票或銀行本票，應在下列時間內投入上文所列收款銀行任何一家分行的特備收集箱內：

二零一七年十二月二十八日(星期四) — 上午九時正至下午五時正
二零一七年十二月二十九日(星期五) — 上午九時正至下午五時正
二零一七年十二月三十日(星期六) — 上午九時正至下午一時正
二零一八年一月二日(星期二) — 上午九時正至下午五時正
二零一八年一月三日(星期三) — 上午九時正至下午五時正
二零一八年一月四日(星期四) — 上午九時正至中午十二時正

申請登記將於申請截止日期二零一八年一月四日(星期四)上午十一時四十五分至中午十二時正或本節下文「10.惡劣天氣對開始申請登記的影響」所述較後時間辦理。

4. 申請的條款及條件

閣下須細心遵循申請表格的詳細指示，否則　閣下的申請可能不予受理。

一經遞交申請表格或透過**網上白表**提出申請，即(其中包括)(倘　閣下為聯合申請人，共同及個別)表示　閣下或作為代理人或代名人：

(i) 承諾簽立所有相關文件，並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的聯席全球協調人(或其代理或代名人)，代表　閣下簽立任何文件及代表　閣下作出所有必要事情以按章程的規定將　閣下獲分配的任何公開發售股份以　閣下名義或以香港結算代理人名義登記；

(ii) 同意遵守公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及章程；

(iii) 確認　閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；

(iv) 確認　閣下已收取及閱讀本招股章程，且提出申請時僅依據本招股章程載列資料及陳述，而除本招股章程任何補充文件內的資料及陳述外，不會倚賴任何其他資料或陳述；

(v) 確認　閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；

(vi) 同意本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他人士現時及日後均無須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；

(vii) 承諾及確認 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購(亦不會申請或接納或表示有意認購)國際配售項下的任何發售股份，亦無參與國際配售；

(viii) 同意在本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、香港股份過戶登記處、收款銀行及／或彼等各自的顧問及代理可能提出要求時，向彼等披露有關 閣下及 閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；

(ix) 若香港境外任何地方的法例適用於 閣下的申請，則同意及保證 閣下已遵守所有有關法例，且本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商及彼等各自的任何高級職員或顧問概不會因接納 閣下的購買要約，或 閣下在本招股章程及申請表格所載條款及條件項下的權利及責任所引致任何行動，而違反香港境外任何法例；

(x) 同意 閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；

(xi) 同意 閣下的申請將受香港法例規管；

(xii) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白公開發售股份不曾亦將不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及 閣下為其利益申請公開發售股份的任何人士均身處美國境外(定義見S規例)，又或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士；

(xiii) 保證 閣下提供的資料屬真實及準確；

(xiv) 同意接納所申請數目或根據申請分配予 閣下數目較少的公開發售股份；

(xv) 授權本公司將 閣下姓名／名稱或香港結算代理人名稱列入本公司的股東名冊，作為 閣下獲分配任何公開發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以平郵方式按申請所示地址向 閣下或聯名申請的首名申請

人發送任何股票及／或任何自動退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由　閣下承擔，除非　閣下已選擇親身領取股票及／或退款支票；

(xvi) 聲明及表示此乃　閣下為本身或為其利益提出申請的人士為其謀利而提出及擬提出的唯一申請；

(xvii) 明白本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商將依據　閣下的聲明及陳述而決定是否向　閣下配發任何公開發售股份，且　閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；

(xviii) (倘申請為　閣下本身利益提出)保證　閣下或作為　閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦將不會為　閣下利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或向**網上白表**服務供應商發出**電子認購指示**而提出其他申請；及

(xix) (倘　閣下作為代理為另一人士利益提出申請)保證(i)　閣下(作為該人士代理或為該人士利益)或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦將不會以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**而提出其他申請；及(ii)　閣下獲正式授權作為該其他人士的代理代其簽署申請表格或發出**電子認購指示**。

黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱**黃色**申請表格。

5. 透過網上白表申請

一般事項

倘個人符合本節「2.可提出申請的人士」所載的條件，則可於指定網站**www.hkeipo.hk**透過**網上白表**服務申請將以彼等本身名義獲配發及登記的發售股份。

透過**網上白表**服務提出申請的指示詳情載於指定網站。倘　閣下未能遵守有關指示，則　閣下的申請可能會不予受理且未必會呈交予本公司。倘　閣下透過指定網站提出申請，即　閣下已授權**網上白表**服務供應商按本招股章程條款及條件(經**網上白表**服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

遞交網上白表申請的時間

閣下可自二零一七年十二月二十八日(星期四)上午九時正至二零一八年一月四日(星期四)上午十一時三十分(每日24小時，截止申請日期除外)，於**www.hkeipo.hk**透過**網上白表**服務供應商遞交 閣下的申請，而全數繳付有關申請的申請股款的截止時間將為二零一八年一月四日(星期四)中午十二時正或本節「10.惡劣天氣對開始申請登記的影響」所述的有關較後時間。

重複申請概不受理

倘 閣下透過**網上白表**服務提出申請，則 閣下一經完成就本身或為 閣下利益而透過**網上白表**服務發出任何申請公開發售股份的**電子認購指示**的相關付款，即被視為已提出實際申請。為免生疑，倘以**網上白表**服務發出超過一項**電子認購指示**，並取得不同付款參考編號，但並無就某特定參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

倘 閣下被懷疑透過**網上白表**服務或以任何其他方式提交超過一項申請，則 閣下的所有申請均會遭拒絕受理。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑，本公司及所有其他參與編製本招股章程的各方確認，各個自行或促使他人發出**電子認購指示**的申請人均為根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)有權獲得賠償的人士。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則發出**電子認購指示**申請公開發售股份，以及安排支付申請應付款項及支付退款。

如 閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(**https://ip.ccass.com**)(根據香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)發出該等**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點填妥要求輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場一及二座1樓

閣下亦可於該地址索取本招股章程副本。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示　閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表　閣下申請公開發售股份。

屆時　閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將　閣下的申請資料轉交本公司、聯席賬簿管理人及我們的股份過戶登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若　閣下已發出**電子認購指示**申請公開發售股份，並由香港結算代理人代為簽署**白色**申請表格：

(i) 香港結算代理人將僅作為　閣下的代名人行事，無須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；

(ii) 香港結算代理人將代表　閣下作出下列事項：

- 同意將獲配發的公開發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，記存於代表　閣下的中央結算系統參與者股份戶口或　閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；

- 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的公開發售股份；

- 承諾及確認　閣下並無申請或接納、亦將不會申請或接納或表示有意認購國際配售項下的任何發售股份；

- (倘為　閣下的利益而發出**電子認購指示**)聲明僅已為　閣下利益而發出一套**電子認購指示**；

- (如　閣下為他人的代理)聲明　閣下僅已為該人士利益而發出一套**電子認購指示**，及　閣下獲正式授權作為彼等代理發出該等指示；

- 確認　閣下明白本公司、我們的董事、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人將倚賴　閣下的聲明及陳述而決定是否向　閣下配發任何公開發售股份，且　閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；

- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司的股東名冊，作為　閣下獲分配的公開發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排發送股票及／或退款；

- 確認　閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；

- 確認　閣下已收取及／或閱讀本招股章程副本，及除本招股章程任何補充文件載列者外，提出申請時亦僅依據本招股章程載列的資料及陳述；

- 同意本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、其他包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他人士，目前及將來均無須對本招股章程(以及其任何補充文件)並未載列的任何資料及陳述負責；

- 同意在本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商、股份過戶登記處、收款銀行及／或彼等各自的顧問及代理可能提出要求時，向彼等披露有關　閣下及　閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；

- 同意(在不損害　閣下可能擁有的任何其他權利下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意失實陳述而撤銷；

- 同意由香港結算代理人代表　閣下提交的任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項同意將作為與本公司訂立的附屬合約生效，在　閣下發出指示時即具有約束力，而作為該附屬合約的代價，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何公開發售股份。然而，若根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；

- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及　閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關公開發售結果的公告作為憑證；

- 同意　閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一並閱讀)下有關就申請公開發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；

- 向本公司(為其本身及為各股東的利益)表示同意(致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為本公司為其本身及代表各股東已向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合公司(清盤及雜項條文)條例及章程；及

- 同意　閣下的申請、任何對該申請的接納及由此產生的合約均將受香港法例規管。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

透過向香港結算發出**電子認購指示**或指示　閣下的股票經紀或託管商(身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示，即表示　閣下(及倘　閣下屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均無須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表　閣下申請公開發售股份；

- 指示及授權香港結算安排從　閣下指定的銀行賬戶中扣除支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費的款項；及倘屬申請全部或部分不獲接納及／或倘發售價低於申請時已初步支付每股發售股份的最高發售價，則將申請股款的退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)存入　閣下指定的銀行賬戶；及

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表　閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的所有事項。

最低認購數額及獲准數目

閣下可自行或促使　閣下身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少10,000股公開發售股份的**電子認購指示**。申請超過10,000股公開發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列其中一個數目作出。申請任何其他數目的公開發售股份將不予考慮，而有關申請亦將獲拒絕受理。

輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

二零一七年十二月二十八日(星期四) — 上午九時正至下午八時三十分(1)
二零一七年十二月二十九日(星期五) — 上午八時正至下午八時三十分(1)
二零一七年十二月三十日(星期六) — 上午八時正至下午一時正(1)
二零一八年一月二日(星期二) — 上午八時正至下午八時三十分(1)
二零一八年一月三日(星期三) — 上午八時正至下午八時三十分(1)
二零一八年一月四日(星期四) — 上午八時正(1)至中午十二時正

附註：

(1) 香港結算可於事先知會中央結算系統結算／託管商參與者的情況下，不時決定更改上述時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由二零一七年十二月二十八日(星期四)上午九時正至二零一八年一月四日(星期四)中午十二時正(每日二十四小時，申請截止當日除外)輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止日期二零一八年一月四日(星期四)中午十二時正，或本節「10.惡劣天氣對開始申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘　閣下獲質疑提出重複申請或為　閣下的利益提出超過一份申請，則以香港結算代理人提出申請的公開發售股份數目，將自動扣減就　閣下已發出有關指示及／或為　閣下的利益而已發出的有關指示所涉及的公開發售股份數目。就考慮是否已作出重複申請而言，　閣下向香港結算發出或為　閣下的利益而向香港結算發出申請公開發售股份的任何**電子認購指示**，一概視作一項實際申請。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及參與編製本招股章程的所有其他各方均確認，各自或促使他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(根據第342E條應用)獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、股份過戶登記處、收款銀行、聯席賬簿管理人、包銷商及彼等各自的任何顧問及代理所持有關　閣下的任何個人資料，亦同樣適用於有關香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購公開發售股份僅為提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，通過**網上白表**申請公開發售股份亦僅為**網上白表**服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能力限制及服務中斷的可能，故懇請　閣下避免留待直至截止申請日期方提出電子申請。本公司、我們的董事、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及其他包銷商一概不會就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何透過**網上白表**申請的中央結算系統參與者或人士將獲配發任何公開發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，懇請中央結算系統投資者戶口持有人避免留待最後一刻方向有關系統輸入指示。倘中央結算系統投資者戶口持有人在連接「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出**電子認**

購指示時遇上困難，應：(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格，或(ii)於二零一八年一月四日(星期四)中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填寫**電子認購指示**輸入表格。

8. 閣下可提出的申請數目

除由代理人提出外，公開發售股份的重複申請一概不獲接納。倘　閣下為代理人，必需於申請表格上註明「供代理人填寫」一欄內填寫各名實益擁有人的下列資料：

- 賬戶號碼；或
- 若干其他識別編碼，

或倘屬聯名實益擁有人，則須就各名聯名實益擁有人填寫上述資料。如未有填寫以上資料，則有關申請將視作以　閣下利益而提交。

倘以　閣下的利益提交**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**或經由**網上白表**而提出超過一份申請(包括由香港結算代理人以**電子認購指示**提出申請的部分)，則　閣下提出的所有申請將遭拒絕受理。倘有關申請由非上市公司提出且：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

則有關申請將視作為　閣下的利益而提出。

「*非上市公司*」指並無股本證券在聯交所上市的公司。

「*法定控制權*」指　閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司逾半數投票權；或
- 持有該公司逾半數已發行股本(並不計及其中並無附帶權利享有超過就分派溢利或資本指定數額的任何部分)。

9. 公開發售股份的價格

白色及**黃色**申請表格均載有一覽表，列出就申請認購我們的股份實際應付的金額。

根據申請表格所載條款，　閣下必須於申請認購我們的股份時悉數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可採用**白色**或**黃色**申請表格或透過**網上白表**就最低10,000股公開發售股份提出申請。就超過10,000股公開發售股份提出的各份申請或**電子認購指示**必須按申請表格一覽表上列明的其中一個數目或指定網站**www.hkeipo.hk**所指明數目作出。

倘　閣下的申請獲成功接納，經紀佣金將支付予聯交所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則支付予聯交所(就證監會交易徵費而言，其由聯交所代表證監會收取)。

有關發售價的進一步詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構及條件—定價及分配」。

10. 惡劣天氣對開始申請登記的影響

倘於二零一八年一月四日(星期四)上午九時正至中午十二時正期間任何時間在香港懸掛下列信號：

- 8號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告，

則不會開始辦理認購申請登記，而改為於上午九時正至中午十二時正期間任何時間在香港並無懸掛上述任何警告信號的下一個營業日上午十一時四十五分至中午十二時正開始辦理認購申請登記。

倘未能於二零一八年一月十四日(星期四)開始及結束登記認購申請，或倘在香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號而可能對本招股章程「預期時間表」一節所述日期構成影響，則將就此事項刊發公告。

11. 公佈結果

本公司預期將於二零一八年一月十五日(星期一)在本公司網站**www.zacdgroup.com**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**公佈最終發售價、國際配售的踴躍程度以及公開發售的申請水平及公開發售股份的分配基準。

公開發售的分配結果以及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記證號碼將於下列日期及時間按下列指定方式公佈：

- 最遲於二零一八年一月十五日(星期一)上午九時正在本公司網站**www.zacdgroup.com**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**刊登公告；

- 於二零一八年一月十五日(星期一)上午八時正至二零一八年一月二十一日(星期日)午夜十二時正期間每天24小時於指定的分配結果網站**www.tricor.com.hk/ipo/result**以「按身份證號碼搜索」功能查閱；

- 於二零一八年一月十五日(星期一)至二零一八年一月十八日(星期四)的營業日上午九時正至下午六時正致電3691 8488透過電話查詢熱線查詢；

- 於二零一八年一月十五日(星期一)至二零一八年一月十七日(星期三)期間於所有收款銀行的指定分行的營業時間內，查閱特備分配結果冊子。

如本公司透過公佈分配基準及／或公開分配結果接納　閣下的認購要約(不論全部或部分)，即成為一項具約束力的合約，據此，倘全球發售的條件已達成及全球發售並無另行終止，則　閣下將須購入公開發售股份。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」。

在　閣下的申請獲接納後任何時間，　閣下不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤銷申請。此舉不會影響　閣下可能擁有的任何其他權利。

12. 閣下不獲配發公開發售股份的情況

閣下務須注意，在下列情況中，　閣下將不獲配發公開發售股份：

(i) 倘　閣下的申請遭撤回：

一經填妥及遞交申請表格或向香港結算或**網上白表**服務供應商發出**電子認購指示**，即表示　閣下同意不得於開始登記認購申請時間後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回　閣下的申請或香港結算代理人代表　閣下提出的申請。此項同意將具備與本公司訂立為附屬合約的效力。

僅於根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(根據公司(清盤及雜項條文)條例第342E條應用)須對本招股章程負責的人士根據該條例發出公告(其免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下)第五日或之前，　閣下的申請或香港結算代理人代表　閣下提出的申請方可撤回。

倘須就本招股章程發出任何補充文件，則已遞交申請的申請人將獲通知須確認其申請。倘申請人如此接獲通知但並未根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請將一概視作已撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表　閣下提出的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同並無拒絕受理的申請已被接納。倘有關分配基準受若干條件規限或被規定須按抽籤形式進行分配，則須分別待該等條件達成後或視乎抽籤結果而方告接納。

(ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕　閣下的申請：

本公司、聯席全球協調人、**網上白表**服務供應商及彼等各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何申請的部分，而無須給予任何理由。

(iii) 倘公開發售股份的配發無效：

倘聯交所上市科並無在下列期間內批准我們的股份上市，則公開發售股份的配發即告無效：

- 截止登記認購申請日期起計三個星期內；或
- 倘上市科在截止登記認購申請日期起計三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止登記認購申請日期起計六個星期的較長期間內。

(iv) 倘：

- 閣下提出重複申請或疑屬重複申請；
- 閣下或　閣下為其利益提出申請的人士已申請認購或承購或表示有意申請認購或已經或將會獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)公開發售股份及國際配售股份；
- 閣下並無按照所載指示填妥申請表格；
- 閣下並無根據指定網站所載指示、條款及條件填妥並通過**網上白表**發出**電子認購指示**；
- 閣下並無妥為付款，或　閣下提交的支票或銀行本票於其首次過戶時未能兑現；

- 包銷協議並無成為無條件或被終止；

- 本公司或聯席全球協調人相信，一經接納　閣下的申請即導致我們或彼等違反適用的證券或其他法例、規則或法規；或

- 閣下申請認購超過根據公開發售初步提呈發售公開發售股份的50%。

13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅獲部分接納，或倘最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份0.33港元(不包括其經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或倘公開發售的條件並無按照載於本招股章程「全球發售的架構及條件—全球發售的條件」一節的條件達成，或倘任何申請遭撤回，則申請股款或當中的適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回，或有關支票或銀行本票將不獲過戶。

本公司將於二零一八年一月十五日(星期一)向　閣下退回申請股款。

14. 寄發／領取股票及退回股款

閣下將就根據公開發售獲配發的全部公開發售股份獲發一張股票(惟根據**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**提出的申請則除外，該等股票將按下文所述存入中央結算系統)。

本公司不會就我們的股份發出臨時所有權文件，亦不會就申請時繳付的款項發出收據。倘　閣下以**白色**或**黃色**申請表格提出申請，在下文所述親身領取情況的規限下，下述者將以平郵方式按於申請表格所指定的地址寄予　閣下(或倘屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險概由　閣下承擔：

- 配發予　閣下的全部公開發售股份的股票(就**黃色**申請表格而言，股票將按下文所述存入中央結算系統)；及

- 向申請人(或倘屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)倘申請全部或部分不獲接納，則為公開發售股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii)在發售價低於最高發售價的情況下，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，但不計利息)。閣下或排名首位申請人(倘　閣下屬聯名申請人)所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分字符或會印於　閣下的退款支票(如有)。銀行兌現退

款支票前或會要求核實　閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘　閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致　閣下無法或延遲兑現退款支票。

受下文所述寄發／領取股票及退回股款的安排所規限，任何退款支票及股票預期將於二零一八年一月十五日(星期一)或前後發送。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收申請股款。

僅在全球發售已成為無條件及本招股章程「包銷」一節所述終止權利未獲行使的情況下，股票方會於二零一八年一月十六日(星期二)上午八時正成為有效證書。投資者倘在接獲股票前或股票如此成為有效證書前買賣股份，須自行承擔一切風險。

親自領取

(i) ***倘　閣下使用白色申請表格提出申請***

倘　閣下申請認購1,000,000股或以上公開發售股份並已提供申請表格規定的全部資料，則　閣下可於二零一八年一月十五日(星期一)或我們於報章公佈的有關其他日期或之前上午九時正至下午一時正於香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)領取退款支票及／或股票。

倘　閣下屬符合資格親自領取的個人申請人，則不得授權任何其他人士代為領取。倘　閣下屬符合資格親自領取的公司申請人，則　閣下的授權代表須携帶已加蓋　閣下公司印章的公司授權書領取。個人申請人及授權代表於領取時均須出示獲香港股份過戶登記處接納的身份證明文件。

倘　閣下並無於指定領取時間內親自領取退款支票及／或股票，則該等退款支票及／或股票將立即以平郵方式寄往　閣下於申請表格上所指定地址，郵誤風險概由　閣下自行承擔。

倘　閣下申請少於1,000,000股公開發售股份，則　閣下的退款支票及／或股票將於二零一八年一月十五日(星期一)以平郵方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由　閣下自行承擔。

(ii) ***倘　閣下使用黃色申請表格提出申請***

倘　閣下申請1,000,000股或以上公開發售股份，請遵照上文所述相同指示領取退款支票。倘　閣下申請少於1,000,000股公開發售股份，則　閣下的退款支票將於二零一八年一月十五日(星期一)以平郵方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由　閣下自行承擔。

倘　閣下使用**黃色**申請表格提出申請，而申請獲全部或部分接納，則　閣下的股票將以香港結算代理人的名義發行，並於二零一八年一月十五日(星期一)或(倘出現緊急事故)於香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期存入中央結算系統，以按照　閣下在申請表格所聲明，寄存入　閣下或指定中央結算系統參與者的股份戶口。

- *倘　閣下透過指定中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）提出申請*

  就寄存入　閣下指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)的股份戶口的公開發售股份而言，　閣下可向該中央結算系統參與者查詢　閣下所獲配發的公開發售股份數目。

- *倘　閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請*

  本公司預期按本節「11.公佈結果」所述方式刊登中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果連同公開發售的結果。　閣下應查閱本公司刊發的公告，並將任何歧異於二零一八年一月十五日(星期一)或由香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期下午五時正之前，知會香港結算。緊隨將公開發售股份寄存入　閣下的股份戶口後，　閣下可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢　閣下的最新賬戶結餘。

(iii) ***倘　閣下通過網上白表提出申請***

倘　閣下申請1,000,000股或以上公開發售股份，而申請獲全部或部分接納，則　閣下可於二零一八年一月十五日(星期一)或本公司於報章公佈的寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期上午九時正至下午一時正於香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)領取　閣下的股票。

倘　閣下並無於指定領取時間內親身領取股票，股票將以平郵方式寄往　閣下於申請指示所指定地址，郵誤風險概由　閣下自行承擔。

倘　閣下申請少於1,000,000股公開發售股份，則　閣下的股票(如適用)將於二零一八年一月十五日(星期一)以平郵方式寄往　閣下於申請指示所指定地址，郵誤風險概由　閣下自行承擔。

倘　閣下以單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以電子退款指示形式存入　閣下的該銀行賬戶。倘　閣下以多個銀行賬戶申請及繳付申請股款，任何退款將使用退款支票以平郵方式寄往　閣下於申請指示所指定地址，郵誤風險概由　閣下自行承擔。

(iv) ***閣下通過向香港結算發出電子認購指示提出申請***

分配公開發售股份

就分配公開發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人，而各名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或為其利益而作出有關指示的各名人士將被視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退還申請股款

- 倘　閣下的申請全部或部分獲接納，則　閣下的股票將以香港結算代理人的名義發行，並於二零一八年一月十五日(星期一)或由香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期存入中央結算系統，以寄存於　閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口或　閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。

- 本公司預期將於二零一八年一月十五日(星期一)按照上文「11.公佈結果」所指定的方式公布中央結算系統參與者(及倘該中央結算系統參與者身為股票經紀或託管商，則本公司將一並刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、　閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別編碼(倘為公司，則香港商業登記號碼)及公開發售的配發基準。　閣下務須查閱本公司刊登的公告，如有任何誤差，將任何歧異於二零一八年一月十五日(星期一)下午五時正或由香港結算或香港結算代理人決定的有關其他日期之前知會香港結算。

- 倘　閣下已指示　閣下的股票經紀或託管商代表　閣下發出**電子認購指示**，則　閣下亦可向該股票經紀或託管商查詢　閣下所獲配發的公開發售股份數目及應向　閣下支付的退款金額(如有)。

- 倘　閣下以中央結算系統投資者戶口持有人的身份提出申請，則　閣下亦可於二零一八年一月十五日(星期一)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(須根據香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查詢　閣下所獲配發的公開發售股份數目及應向　閣下支付的退款金額(如有)。緊隨公開發售股份寄存入　閣下的股份戶口，並將退還

股款存入　閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向　閣下提供活動結單，其列明寄存於　閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的公開發售股份數目，以及寄存於　閣下指定銀行賬戶的退款金額(如有)。

- 有關　閣下全部及部分不獲接納所退回的申請股款(如有)及／或發售價與申請時所初步繳付每股發售股份的最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，但不計利息)，將於二零一八年一月十五日(星期一)寄存入　閣下指定的銀行賬戶或　閣下的股票經紀或託管商的指定銀行賬戶。

15. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准我們的股份上市及買賣，而我們已遵守香港結算的股份收納規定，則我們的股份將獲香港結算接納為合資格證券，自我們的股份開始買賣當日或由香港結算選擇的任何其他日期起，可在中央結算系統內寄存、結算和交收。聯交所參與者(定義見上市規則)之間進行的交易，須於任何交易日後的第二個營業日在中央結算系統結算。

所有根據中央結算系統進行的活動均須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

由於結算安排可能影響投資者的權利及權益，故投資者應徵求其股票經紀或其他專業顧問的意見以瞭解該等安排的詳情。

本公司已作出一切必要安排，使我們的股份可獲納入中央結算系統。

以下為本公司獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，為供載入本招股章程而編製。

香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等就第I–4至I–74頁所載之杰地集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括　貴集團截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一七年六月三十日止六個月(「往績記錄期間」)之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及　貴集團於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日之綜合財務狀況表及　貴公司於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日之財務狀況表，以及主要會計政策概要及其他解釋性資料(統稱為「歷史財務資料」)。載於第I–4至I–74頁之歷史財務資料構成本報告之組成部分，乃為供載入　貴公司日期為二零一七年十二月二十八日有關　貴公司股份首次於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板上市的招股章程(「招股章程」)而編製。

董事對歷史財務資料之責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載之呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映之歷史財務資料，並負責落實董事認為必需之內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向　閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港投資通函呈報聘用準則第200號*就投資通函內歷史財務資料出具之會計師報告*開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等之工作涉及執行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關之憑證。選擇之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)之風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載之呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映之歷史財務資料之內部監控，以設計於各種情況下屬適當之程序，惟並非為就實體內部監控之成效而言提出意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載之呈列基準及編製基準，歷史財務資料真實公平反映　貴集團於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日及　貴公司於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日之財務狀況以及　貴集團於各往績記錄期間之財務表現及現金流量。

中期比較財務資料之回顧

吾等已審閱　貴集團之中期比較財務資料，其中包括截至二零一六年六月三十日止六個月之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他解釋資料(「中期比較財務資料」)。　貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載之呈列基準及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱就中期比較財務資料發表結論。吾等根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈之國際審閱委聘準則第2410號*由實體獨立核數師執行之中期財務資料審閱*進行吾等之審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人員作出查詢，並應用分析及其他審閱程序。審閱之範疇顯著小於根據國際審核準則進行之審核，因此無法保證吾等於審核中能夠識別所有重大事宜。因此，吾等並不發表審核意見。根據

吾等之審閱，吾等並不知悉使吾等認為就會計師報告而言，中期比較財務資料於所有重大方面並無根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載之呈列基準及編製基準編製。

根據聯交所創業板證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第I-4頁所界定之相關財務報表作出調整。

股息

吾等謹此提述歷史財務資料附註12，當中列明　貴公司並無就往績記錄期間派付股息。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期，　貴公司自其註冊成立日期起並無編製法定財務報表。

此　致

杰地集團有限公司
列位董事

中國光大融資有限公司
創陞融資有限公司　台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
二零一七年十二月二十八日
謹啟

I. 歷史財務資料

歷史財務資料之編製

下文載列構成本會計師報告組成部分之歷史財務資料。

貴集團於往績記錄期間之財務報表(歷史財務資料據此編製)由新加坡Ernst & Young LLP根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈的國際審計準則審核(「相關財務報表」)。

除另有指明外，歷史財務資料以新加坡元(「新加坡元」)呈列，所有金額均四捨五入至最接近的千位(千新加坡元)。

綜合損益表

	第II節附註	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
		二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元(未經審核)	千新加坡元
收入	*6*	8,711	11,493	3,217	7,522
其他收入及收益	*6*	20	262	33	51
員工成本	*7*	(2,046)	(5,075)	(1,862)	(3,185)
折舊	*13*	(16)	(166)	(69)	(92)
辦公室租金及相關開支		(17)	(217)	(107)	(237)
市場營銷開支		(87)	(333)	(146)	(128)
其他開支，淨額		(525)	(2,551)	(744)	(2,140)
除稅前溢利	*7*	6,040	3,413	322	1,791
所得稅抵免／(開支)	*10*	(54)	174	62	57
母公司擁有人應佔年／期內溢利		5,986	3,587	384	1,848
母公司權益持有人應佔每股盈利	*11*	不適用	不適用	不適用	不適用

綜合全面收益表

	第II節附註	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
		二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元（未經審核）	千新加坡元
年／期內溢利		5,986	3,587	384	1,848
其他全面收益／（虧損）					
將予重新分類為往後期間損益之其他全面收益／（虧損）：					
換算海外業務產生之匯兌差額		(7)	(3)	20	8
可供出售金融資產之公平值變動	*14*	383	1,930	156	(2,927)
年／期內其他全面收益／（虧損）		376	1,927	176	(2,919)
母公司擁有人應佔年／期內全面收益／（虧損）總額		6,362	5,514	560	(1,071)

綜合財務狀況表

	第II節附註	十二月三十一日 二零一五年 千新加坡元	十二月三十一日 二零一六年 千新加坡元	二零一七年六月三十日 千新加坡元
非流動資產				
物業、廠房及設備	*13*	69	244	177
可供出售金融資產	*14*	15,065	16,995	13,834
按金	*18*	84	90	86
遞延稅項資產	*22*	—	151	227
非流動資產總值		15,218	17,480	14,324
流動資產				
貿易應收款項	*15*	7,652	2,698	4,656
應收最終控股公司款項	*17*	78	—	3
應收關聯方款項	*17*	87	140	148
預付款項、按金及其他應收款項	*18*	39	706	828
透過損益按公平值列賬的金融資產	*19*	—	1,500	—
可供出售金融資產	*14*	—	—	234
現金及現金等價物	*20*	964	4,371	4,735
流動資產總值		8,820	9,415	10,604
流動負債				
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用	*21*	1,092	2,425	2,161
應付最終控股公司款項	*17*	275	1,132	858
應付關聯方款項	*17*	871	741	459
應付稅項		100	100	99
流動負債總額		2,338	4,398	3,577
流動資產淨值		6,482	5,017	7,027
資產總值減流動負債		21,700	22,497	21,351
非流動負債				
其他應付款項	*21*	489	172	97
資產淨值		21,211	22,325	21,254
權益				
股本	*23*	—	—	4,718
儲備	*24*	21,211	22,325	16,536
權益總額		21,211	22,325	21,254

綜合權益變動表

	第II節附註	股本	可供出售金融資產重估儲備	匯兑波動儲備	合併儲備	股本儲備	保留溢利／(累計虧損)	權益總額
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 (附註24)	千新加坡元 (附註24)	千新加坡元	千新加坡元
於二零一五年一月一日		—	14,682	—	2,000	1,491	1,392	19,565
年內溢利		—	—	—	—	—	5,986	5,986
年內其他全面收益／(虧損)：								
換算海外業務產生之匯兑差額		—	—	(7)	—	—	—	(7)
可供出售金融資產之公平值變動	*14*	—	383	—	—	—	—	383
年內全面收益總額		—	383	(7)	—	—	5,986	6,362
附屬公司發行股份		—	—	—	284	—	—	284
二零一五年股息	*12*	—	—	—	—	—	(5,000)	(5,000)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日		—	15,065*	(7)*	2,284*	1,491*	2,378*	21,211
年內溢利		—	—	—	—	—	3,587	3,587
年內其他全面收益／(虧損)：								
換算海外業務產生之匯兑差額		—	—	(3)	—	—	—	(3)
可供出售金融資產之公平值變動	*14*	—	1,930	—	—	—	—	1,930
年內全面收益總額		—	1,930	(3)	—	—	3,587	5,514
附屬公司發行股份		—	—	—	2,434	—	—	2,434
二零一六年股息	*12*	—	—	—	—	—	(6,834)	(6,834)
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日		—	16,995*	(10)*	4,718*	1,491*	(869)*	22,325
期內溢利		—	—	—	—	—	1,848	1,848
期內其他全面收益／(虧損)：								
換算海外業務產生之匯兑差額		—	—	8	—	—	—	8
可供出售金融資產之公平值變動	*14*	—	(2,927)	—	—	—	—	(2,927)
期內全面虧損總額		—	(2,927)	8	—	—	1,848	(1,071)
貴公司就有關重組時收購附屬公司發行股份	*23*	4,718	—	—	(4,718)	—	—	—
於二零一七年六月三十日		4,718	14,068*	(2)*	—*	1,491*	979*	21,254

	第II節附註	股本	可供出售金融資產重估儲備	匯兑波動儲備	合併儲備	股本儲備	保留溢利	權益總額
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 (附註24)	千新加坡元 (附註24)	千新加坡元	
(未經審核)								
於二零一六年一月一日		—	15,065	(7)	2,284	1,491	2,378	21,211
期內溢利		—	—	—	—	—	384	384
期內其他全面收入：								
換算海外業務產生之匯兑差額		—	—	20	—	—	—	20
可供出售金融資產之公平值變動	*14*	—	156	—	—	—	—	156
期內全面收入總額		—	156	20	—	—	384	560
附屬公司發行股份		—	—	—	500	—	—	500
於二零一六年六月三十日		—	15,221	13	2,784	1,491	2,762	22,271

* *該等儲備賬包括分別計入二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日之綜合財務狀況表之綜合儲備21,211,000新加坡元、22,325,000新加坡元及16,536,000新加坡元。*

綜合現金流量表

	第II節附註	截至十二月三十一日止年度 二零一五年 千新加坡元	截至十二月三十一日止年度 二零一六年 千新加坡元	截至六月三十日止六個月 二零一六年 千新加坡元（未經審核）	截至六月三十日止六個月 二零一七年 千新加坡元
經營活動所得現金流量					
除稅前溢利		6,040	3,413	322	1,791
就下列各項所作調整：					
折舊	*13*	16	166	69	92
撇銷物業、廠房及設備項目	*7*	—	8	—	—
營運資金變動前的經營現金流量		6,056	3,587	391	1,883
營運資金變動					
貿易應收款項增加		(7,676)	(2,400)	(1,553)	(1,958)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(23)	(665)	(92)	(118)
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用增加／(減少)		886	1,017	(21)	(338)
應付關聯方款項增加／(減少)		196	112	2	(296)
經營業務所產生／(所用)之現金		(561)	1,651	(1,273)	(827)
已付所得稅		—	—	—	(21)
所得稅退款		—	23	—	—
經營活動所得／(所用)現金流量淨額		(561)	1,674	(1,273)	(848)
投資活動所得現金流量					
購買物業、廠房及設備項目	*13*	(78)	(349)	(182)	(25)
贖回／(購買)透過損益按公平值列賬的金融資產		—	(1,500)	—	1,500
應收最終控股公司款項減少／(增加)		(78)	78	(1)	(3)
應收關聯方款項減少／(增加)		42	(53)	—	(8)
投資活動所產生／(所用)現金流量淨額		(114)	(1,824)	(183)	1,464

	第II節 附註	截至十二月三十一日止年度 二零一五年 千新加坡元	截至十二月三十一日止年度 二零一六年 千新加坡元	截至六月三十日止六個月 二零一六年 千新加坡元（未經審核）	截至六月三十日止六個月 二零一七年 千新加坡元
融資活動所得現金流量					
應付最終控股公司款項增加／（減少）		254	5,819	3,339	(274)
應付關聯方款項增加／（減少）		155	(243)	(83)	16
收取最終控股公司的附屬公司之股份發行所得款項		204	500	500	—
已付股息		—	(2,600)	—	—
融資活動所得／（所用）現金流量淨額		613	3,476	3,756	(258)
現金及現金等價物增加／（減少）淨額		(62)	3,326	2,300	358
年／期初之現金及現金等價物		1,025	964	964	4,371
匯率變動之淨影響		1	81	21	6
年／期末之現金及現金等價物		964	4,371	3,285	4,735
現金及現金等價物之結餘分析					
現金及銀行結餘	*20*	964	4,371	3,285	4,735

貴公司財務狀況表

	第II節附註	二零一六年十二月三十一日 千新加坡元	二零一七年六月三十日 千新加坡元
非流動資產			
於附屬公司之投資	*16*	10	4,728
流動資產			
預付款項及其他應收款項	*18*	507	676
應收附屬公司款項	*16*	—	390
現金及現金等價物	*20*	—	16
流動資產總值		507	1,082
流動負債			
其他應付款項及應計費用	*21*	590	1,077
應付最終控股公司款項	*17*	132	681
應付附屬公司款項	*16*	626	1,377
流動負債總額		1,348	3,135
流動負債淨額		(841)	(2,053)
資產／(負債)淨額		(831)	2,675
權益			
股本	*23*	—	4,718
累計虧損	*24*	(831)	(2,043)
權益總額		(831)	2,675

因 貴公司於二零一六年十一月八日註冊成立，故並無呈列 貴公司於二零一五年十二月三十一日之財務狀況表。

II. 歷史財務資料附註

1. 公司資料

貴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。 貴公司註冊辦事處(亦為其主要營業地點)為2 Bukit Merah Central #22–00, Singapore 159835。

董事認為， 貴公司之直接控股公司及最終控股公司為於新加坡註冊成立之ZACD Investments Pte. Ltd.(「ZACD Investments」)。

貴公司為一間投資控股公司。於往績記錄期間， 貴公司附屬公司主要從事提供以下服務：

(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) 項目諮詢及管理服務；

(iii) 物業管理及租賃管理服務；及

(iv) 財務顧問服務。

為籌備 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司創業板上市，SLP International Property Consultants Pte. Ltd.(「SLP International」)與 貴集團現時旗下一間附屬公司訂立業務轉讓協議，根據該協議，曾由SLP International營運之物業管理及租賃管理業務(「物業管理及租賃管理業務」)已轉讓予 貴集團現時旗下一間附屬公司，業務轉讓已於二零一六年七月一日完成。SLP International由姚俊沅先生及沈娟娟女士(統稱「控股股東」，彼等為 貴公司最終控股公司ZACD Investments之控股股東)共同擁有。

SLP International之物業管理及租賃管理業務並非作為法人或法定實體而存在，故並無編製單獨的法定財務報表。編製物業管理及租賃管理業務之歷史財務資料旨在說明其過往經營業績以及其過往資產及負債。

貴公司及 貴集團現時旗下之附屬公司已如招股章程「歷史、發展與重組」一節所載進行重組(「重組」)。於重組完成後， 貴公司成為 貴集團現時旗下附屬公司之控股公司。除重組之外， 貴公司自其註冊成立起並無開展任何業務或營運。

於本報告日期， 貴公司於其附屬公司直接及間接擁有權益，而有關附屬公司全部均為私營有限責任公司(或倘於新加坡境外註冊成立，擁有與於新加坡註冊成立的私營企業大致類似的特質)，其詳細資料載列如下：

公司名稱	註冊成立／註冊及營業地點及日期	已發行普通／註冊股本面值	貴公司應佔權益百分比 直接	貴公司應佔權益百分比 間接	主要業務
ZACD International Pte. Ltd.（前稱為 ZACD (Bio5) Pte. Ltd.）[1]	新加坡 二零一一年 一月二十八日	2新加坡元	100%	—	投資管理及項目諮詢及管理服務
ZACD Capital Pte. Ltd.[1]	新加坡 二零一一年 十月二十五日	3,280,000新加坡元	100%	—	投資管理及基金管理服務
ZACD Financial Group Limited[2]	香港 二零一五年十月七日	8,000,000港元	100%	—	財務顧問服務
ZACD Group Holdings Limited[2]	香港 二零一五年十月七日	10,000港元	100%	—	投資管理服務
獅展商務諮詢(上海)有限公司[3/4]	中華人民共和國(「中國」) 二零一六年 七月十三日	人民幣1,000,000元	—	100%	業務諮詢服務
ZACD POSH Pte. Ltd.[3]	新加坡 二零一六年 十一月十七日	10,000新加坡元	100%	—	物業管理及租賃管理服務
ZACD (Australia) Pty Ltd.[3]	澳大利亞 二零一六年 十一月二十三日	2澳元	100%	—	業務諮詢服務
ZACD Fund Holdings Pte. Ltd.[3]	新加坡 二零一七年 三月十五日	2新加坡元	100%	—	基金持有

* *僅供識別。*

1 該等實體於二零一四年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間及截至二零一六年十二月三十一日止年度之法定財務報表由新加坡Ernst & Young LLP根據新加坡財務報告準則進行審核。

2 該等實體自二零一五年十月七日(註冊成立日期)起至二零一六年十二月三十一日止期間之法定財務報表由香港安永會計師事務所根據香港財務報告準則進行審核。

3 該等實體自其註冊成立以來並無編製法定財務報表。

4 獅展商務諮詢(上海)有限公司為根據中國法律註冊之外商獨資企業。於本報告日期，該實體的繳足股本為人民幣290,900元。

2.1 呈列基準

根據招股章程「歷史、發展與重組」一節所詳述的重組， 貴公司於二零一七年三月三十一日成為 貴集團現時旗下公司的控股公司。 貴集團現時旗下公司及物業管理及租賃管理業務於重組前後

由控股股東共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料乃應用合併會計原則按綜合基準編製，猶如重組及物業管理及租賃管理業務之轉讓於往績記錄期間開始時或自各附屬公司首次受控股股東共同控制之日(以較後者為準)起已經完成。

貴集團於往績記錄期間及截至二零一六年六月三十日止六個月的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括 貴集團現時旗下所有公司及業務自最早呈列日期，或自各附屬公司及業務註冊成立／成立或首次受控股股東共同控制之日起(以期限較後者為準)的業績及現金流量。 貴集團於各往績記錄期間末之綜合財務狀況表按控股股東認定的現有賬面值編製，以呈列附屬公司及業務的資產及負債。並無作出調整以反映公平值或因重組確認任何新資產或負債。

所有集團內公司間之交易及結餘均於綜合時撇銷。

2.2 編製基準

歷史財務資料乃按照國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)認可的所有準則及詮釋)編製。 貴集團編製往績記錄期間及截至二零一六年六月三十日止六個月的歷史財務資料時已提早採納於二零一七年一月一日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則連同有關過渡條文。

歷史財務資料已根據歷史成本慣例編製，惟可供出售金融資產及透過損益按公平值列賬的金融資產按公平值計量。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團於歷史財務資料中並無應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第9號	*金融工具*[1]
國際財務報告準則第15號	*來自客戶合約之收入*[1]
國際財務報告準則第16號	*租賃*[2]
國際財務報告準則第17號	*保險合約*[3]
國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號	*外幣交易及墊付代價*[1]
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	*所得稅處理的不確定性*[2]
國際會計準則第40號的修訂	*轉讓投資物業*[1]
國際財務報告準則第2號的修訂	*以股份為基礎支付交易之分類及計量*[1]
國際財務報告準則第4號的修訂	*應用國際財務報告準則第4號保險合約時一併應用國際財務報告準則第9號金融工具*[1]
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂	*投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資*[4]
國際財務報告準則第15號的修訂	*澄清國際財務報告準則第15號來自客戶合約之收入*[1]
國際財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進：	
國際會計準則第28號的修訂	*於聯營公司及合營企業之投資*[1]
國際財務報告準則第1號的修訂	*首次採納國際財務報告準則*[1]

[1] 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效
[2] 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效
[3] 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效
[4] 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

預期將適用於 貴集團之國際財務報告準則之進一步資料如下：

國際財務報告準則第9號*金融工具*

國際財務報告準則第9號完全取代國際會計準則第39號*金融工具：確認及計量*。國際財務報告準則第9號就債務工具之投資有三項金融資產分級類別：攤銷成本、透過其他全面收益(「其他全面收益」)按公平值列賬及透過損益按公平值列賬。分類由實體管理債務工具的商業模式及其合約現金流量的特徵決定。權益工具的投資始終按公平值計量。然而，管理層可作出不可撤銷的選擇，列報其他全面收益公平值的變動，前提是該工具並非持作買賣。倘權益工具是持作買賣，公平值的變動於損益列報。就金融負債而言，有兩個分級類別：攤銷成本及透過損益按公平值列賬。倘非衍生金融負債乃指定為透過損益按公平值列賬，則因債務本身之信貸風險之變動導致之公平值變動會於其他全面收益中確認，惟倘該等公平值變動會導致損益出現會計錯配，則所有公平值變動會於損益確認。在其他全面收益內的數額其後不會再循環至損益。對持作買賣的金融負債(包括衍生金融負債)，所有公平值變動在損益中列報。國際財務報告準則第9號引入新減值虧損確認模式—預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式，令國際會計準則第39號已產生虧損模式有所變動。國際財務報告準則第9號規定並無根據國際財務報告準則第9號按透過損益按公平值入賬的按攤銷成本入賬或透過其他全面收益按公平值入賬的債務工具、租賃應收款項、貸款承擔及財務擔保合約須按十二個月基準或可使用年期基準以預期信貸虧損模型入賬。

貴集團預期自二零一八年一月一日起採納國際財務報告準則第9號。 貴集團預期採納國際財務報告準則第9號將不會對金融工具分類及 貴集團之財務表現及財務狀況(包括金融資產之計量及相關披露)產生重大影響，惟採納預期信貸虧損模式可能導致對 貴集團應收款項提早確認信貸虧損。 貴集團預期採納簡化方法，並將根據於其所有貿易及其他應收款項餘下年期內的所有現金差額現值估計的可使用預期虧損入賬。 貴集團將進行更詳細的分析，其將考慮所有合理及可提供支持的資料，包括採用國際財務報告準則第9號後就估計有關其貿易及其他應收款項預期信貸虧損的前瞻性因素。

國際財務報告準則第15號*客戶合約收入*

國際財務報告準則第15號取代了過往的收入準則：國際會計準則第18號*收入*及國際會計準則第11號*建造合約*，以及就收入確認的相關詮釋。國際財務報告準則第15號確立完備框架，通過五個步驟釐定何時確認收入及確認多少收入：(i)識別客戶合約；(ii)識別合約中的獨立履約責任；(iii)釐定交易價格；(iv)分配交易價格至履約責任；及(v)於完成履約責任時確認收入。此準則的核心原則為公司應確認收入，以述明按反映公司預期可用以交換已約定貨品或服務之代價的金額向客戶移交該等貨品或服務。國際財務報告準則第15號規定合約成本資本化及牌照安排的特定指引。此準則亦就實體之客戶合約所產生之收入及現金流量之性質、金額、時點及不明朗因素設定一套嚴密之披露規定。根據國際財務報告準則第15號，實體一般於履約責任達成時確認收入。於識別多項履約責任時可能對收入確認產生影響。

貴集團正就應用國際財務報告準則第15號的潛在影響進行詳細評估，且預期自二零一八年一月一日起採納國際財務報告準則第15號。根據 貴集團的初步評估，應用國際財務報告準則第15號對 貴集團的現有收入模式及其來自一名主要投資者績效費(以換取該名投資者自其特殊目的實體投資管理服務所得的優先權)的溢利確認產生重大影響。目前， 貴集團於履約責任獲達成及不確定因素獲解決時確認該等績效費。國際財務報告準則第15號規定，除非很有可能於解決不確定因素後不會發生已確認收入累計金額重大撥回，否則禁止將可變代價確認為收入。在履約責任達成且有關要求很可能達成(而非不確定因素獲解決)的情況下， 貴集團預期應用國際財

務報告準則第15號將會導致提早確認收入。 貴集團計劃就採用國際財務報告準則第15號選擇使用經修訂回溯過渡方法，並將初步應用的累計影響確認為於二零一八年一月一日期初權益結餘的調整。

國際財務報告準則第16號*租賃*

國際財務報告準則第16號將取代國際會計準則第17號*租賃*及國際財務報告準則項下其他有關租賃之準則，自二零一九年一月一日起生效。國際財務報告準則第16號訂定租賃會計處理之新條文，並將於日後不再允許承租人於財務狀況表外確認若干租賃，而幾乎所有租賃必須以資產(若為使用權)及財務負債(若為付款責任)之形式予以確認。每份租約將於綜合財務狀況表中反映。少於十二個月之短期租賃及低價值資產租賃獲豁免遵守申報責任。因此，新準則將導致綜合財務狀況表之資產及財務負債增加。於綜合損益表內，租賃將於日後確認為使用權資產折舊及租賃負債的利息開支，而將不再按直線基準入賬為經營開支。因此，於租賃期的初始期間內，新訂準則項下的租賃開支(資產折舊加利息)相對高於根據現有準則確認的經營租賃開支。

貴集團預期將於二零一九年一月一日起採用國際財務報告準則第16號。誠如歷史財務資料附註27所載，於二零一七年六月三十日， 貴集團的不可撤銷經營租賃項下之未來最低租賃付款總額為987,000新加坡元。 貴公司董事預期採納國際財務報告準則第16號不會對 貴集團之業績造成重大影響，惟該等租賃承擔的若干部分將須於財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債。

3. 主要會計政策概要

3.1 綜合基準

歷史財務資料載有 貴公司及 貴集團現時旗下附屬公司以及物業管理及租賃管理業務於往績記錄期間之財務報表。附屬公司及物業管理及租賃管理業務之財務報表乃按與 貴公司一致的報告期及會計政策編製。

誠如上文附註2.1所闡釋，收購附屬公司及受共同控制的業務已採用合併會計法入賬。

當 貴集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力影響該等回報時，即取得控制權。具體而言，倘若及只有 貴集團擁有或符合以下所列者， 貴集團方可對投資對象行使其控制權：

- 有關投資對象的權力(即 貴集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動的既存權利)
- 因參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利
- 能夠利用其對投資對象的權力影響其回報

一般情況下，有一個假設，即多數投票權形成控制權。為使此假設成立及倘 貴集團擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則 貴集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- 與投資對象其他投票持有人的合約安排
- 其他合約安排所產生的權利

- 貴集團的投票權及潛在投票權

倘有事實和情況反應控制三要素的其中一項或多項出現變動，則 貴集團會重新評估是否控制投資對象。附屬公司之綜合入賬於 貴集團取得有關附屬公司之控制權起開始，並於 貴集團失去有關附屬公司之控制權時終止。於往績記錄期間自 貴集團獲得控制權之日直到 貴集團不再控制附屬公司之日止，收購或出售的附屬公司的資產、負債、收入和開支均列入綜合財務報表。

倘附屬公司的所有權權益出現變動(並未失去控制權)，則按股權交易入賬。

倘 貴集團失去對附屬公司的控制權，則其終止確認該附屬公司的關聯資產(包括商譽)及負債、非控股權益和權益的其他組成部分，所產生的任何盈虧均於損益確認。所保留任何投資按公平值確認。

3.2 流動與非流動分類

貴集團根據流動／非流動分類於綜合財務狀況表呈列資產及負債。倘符合以下標準則一項資產為流動：

- 預期將於正常經營週期變現或有意出售或消耗；
- 主要持作買賣用途；
- 預期將於報告期間後的十二個月內變現；或
- 現金或現金等價物，除非受交易限制或用於償付一項報告期間後至少十二個月的負債。

所有其他資產則分類為非流動。

倘符合以下標準則一項負債為流動：

- 預期將於正常經營週期內償付；
- 主要持作買賣用途；
- 須於報告期間後的十二個月內償付；或
- 並無於報告期間後延遲償付負債至少十二個月的無條件權利。

貴集團分類所有其他負債為非流動。

遞延稅項資產及負債乃分類為非流動資產及負債。

3.3 公平值計量

貴集團於各報告期末按公平值計量未報價可供出售金融資產及結構性存款等金融工具。有關按公平值計量或作出公平值披露的金融工具的公平值相關披露概述於下列附註：

- 有關估值技術、重大估計及假設之披露(附註30)

- 公平值計量等級之量化披露(附註30)

- 金融工具(包括按攤銷成本計量者)(附註29)

公平值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債之交易於下列情況下進行：

- 該資產或負債的主要市場；或

- 在無主要市場的情況下，則於對該資產或負債最有利的市場，

貴集團必須可於該主要市場或最有利市場進行交易。

資產或負債的公平值乃採用市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量，即假設市場參與者按其最佳經濟利益行事。

貴集團採用在各情況下適當的估值技術，而其有足夠資料以計量公平值，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量避免使用不可觀察輸入數據。

所有於歷史財務資料計量或披露公平值的資產及負債，乃按對整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據分類至下述的公平值等級：

- 第一級—按相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)計量

- 第二級—按對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據均直接或間接根據可觀察市場數據得出之估值技術計量

- 第三級—按所有對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據均並非根據可觀察市場數據得出之估值技術計量

就於歷史財務資料按經常基準以公平值確認的資產及負債而言， 貴集團於各報告期末按對整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據重新評估分類，以釐定各公平值等級之間有否出現轉撥。

貴集團管理層釐定未報價可供出售金融資產及結構性存款等經常性公平值計量的政策及程序。

於各報告日期， 貴集團管理層根據 貴集團的會計政策對需要重新計量或重新評估的資產及負債價值的變動進行分析。就這些分析而言， 貴集團管理層通過比較估值計算中的資料是否與合約及其他相關文件一致而核實最新估值中應用的主要輸入數據。

貴集團管理層亦將各資產及負債公平值的變動與相關外部資料作比較，以確定變動是否合理。

就公平值披露而言， 貴集團已根據資產或負債的性質、特徵及風險以及上文所述公平值等級水平釐定資產及負債的類別。

3.4 外幣

歷史財務資料乃按新加坡元呈列，其亦乃 貴公司的功能貨幣。 貴集團的各實體釐定自身的功能貨幣及各實體財務報表所載項目乃使用功能貨幣計量。

(a) *交易及結餘*

以外幣計量的交易初始由 貴集團實體按各自功能貨幣於交易首次合資格確認日期的即期匯率入賬。

按外幣計量的貨幣資產及負債乃按功能貨幣於報告日期的即期匯率換算。

因清償或換算貨幣項目產生的差額乃於損益中確認。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目乃使用初始交易日期的匯率進行換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目乃按釐定公平值當日的匯率進行換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損乃與確認項目公平值變動產生的收益或虧損一般處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認)。

(b) *集團公司*

於綜合入賬時，境外經營業務的資產及負債乃按報告日期的現行匯率換算為新加坡元，而彼等之綜合損益表乃按交易日期現行的匯率換算。就綜合入賬進行換算產生的匯兑差額乃於其他全面收益確認。於出售境外經營業務時，有關特定境外經營業務的其他全面收益部分重新分類至損益。

3.5 向母公司權益持有人的現金股息分派

於分派獲授權及分派不再由 貴公司酌情決定時， 貴公司就向母公司權益持有人作出現金分派確認一項負債。根據新加坡公司法，股東批准時即授權分派，並於權益直接確認相應金額。

3.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備初步按成本列賬。確認後，物業、廠房及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。倘及僅倘與物業、廠房及設備項目有關之未來經濟利益可能流入 貴集團以及項目成本能可靠計算時，物業、廠房及設備項目之成本方會確認為資產。

折舊於資產之估計可用年期內以直線法計算，資產之估計可用年期如下：

電腦	—	3年
辦公室設備	—	3年
傢俬及裝置	—	3年
翻新	—	租賃期及3年之較短者

物業、廠房及設備項目於出售時或當預期使用或出售該資產將不會帶來未來經濟利益時終止確認。資產終止確認產生之任何收益或虧損乃計入終止確認資產之年內損益。

剩餘價值、可用年期及折舊方法會於各財政年度末審閱及追溯調整(如適用)。

3.7 金融工具—初步確認及後續計量

金融工具為產生一個實體之金融資產及另一個實體之金融負債或股本工具之任何合約。

(a) *金融資產*

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為透過損益按公平值列賬的金融資產、貸款及應收款項、持有至到期日投資、可供出售金融資產或於有效對沖中指定為對沖工具的衍生工具(倘適用)。所有金融資產乃初步按公平值加(倘金融資產並非透過損益按公平值列賬)收購金融資產產生之交易成本計量。

購買或銷售須按照市場規定或慣例(常規交易方式)確定的時限內進行資產交付的金融資產乃於交易日(即 貴集團承諾購買或出售資產的日期)確認。

後續計量

金融資產之後續計量取決於以下分類：

透過損益按公平值列賬的金融資產

透過損益按公平值列賬的金融資產包括於初步確認時指定為透過損益按公平值列賬的金融資產。透過損益按公平值列賬的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，其公平值變動淨額於損益確認。該等公平值變動淨額不包括任何就該等金融資產賺取之任何股息或利息，而該等金融資產按下文「收入確認」所載之政策確認。

於初步確認時指定透過損益按公平值列賬的金融資產於初步確認日期及僅於符合國際會計準則第39號項下標準時方會進行指定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款之非衍生金融資產，並無活躍市場報價。於初步計量後，有關金融資產其後以實際利率(「實際利率」)法按攤銷成本減減值計量。計算攤銷成本時計及任何收購折讓或溢價，並包括為實際利率組成部分之費用及成本。實際利率攤銷計入損益之融資收入。減值所產生虧損於損益中確認為貸款之融資成本及應收款項之其他經營開支。

可供出售金融資產

可供出售金融資產包括股權投資。分類為可供出售的股權投資為並非分類為持作買賣或指定為透過損益按公平值列賬者。

於初步計量後，可供出售金融資產其後按公平值計量，其未變現收益或虧損乃於其他全面收益確認並於可供出售金融資產重估儲備中入賬，直至投資被終止確認，屆時累計收益或虧損乃於其他收入內確認，或投資於於累計虧損自可供出售金融資產重估儲備重新分類至損益的融資成本時釐定為減值。

終止確認

金融資產主要在以下情況下終止確認(即自 貴集團綜合財務狀況表移除)：自該資產收取現金流量的權利經已屆滿，或 貴集團已轉讓其自該資產收取現金流量的權利或根據一項「轉讓」安排，在未有嚴重延緩第三方的情況下，已悉數承擔支付所收取現金流量的責任；及(a) 貴集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，但轉讓該資產的控制權。

當 貴集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利或已訂立轉讓安排，其會評估有否保留所有權的風險及回報，以及其程度。當 貴集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該資產的控制權，則 貴集團以其於該經轉讓資產的持續參與程度為限確認該資產。在此情況下， 貴集團亦確認相關負債。經轉讓資產及相關負債乃按反映 貴集團已保留的權利及責任為基準計量。

持續參與形式為就經轉讓資產作出一項保證時，經轉讓資產乃以該資產的原賬面值及 貴集團或須償還的代價數額上限(以較低者為準)計量。

金融資產減值

有關金融資產減值的進一步披露亦於以下附註中載列：

- 重大會計估計(附註4)
- 貿易應收款項(附註15)

貴集團於各報告日期評估是否有客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘於初步確認資產後發生的一項或多項事件(一項已發生的「虧損事件」)對該項或該組金融資產的估計未來現金流量有能可靠估計的影響，即存在減值。減值證據可包括多名或一群借款人正面臨重大財政困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能進入破產或進行其他財務重組以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如出現與違約相關的拖欠情況或經濟狀況變動。

按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言， 貴集團首先評估個別屬重大的金融資產是否有個別減值，或就個別並非屬重大的金融資產一併作出評估。倘 貴集團釐定個別評估的金融資產(不論是否屬重大)並無客觀減值證據，則會將資產計入一組具備類似信貸風險特徵的金融資產，並一併作減值評估。個別作減值評估且獲確認或繼續獲確認減值虧損的資產，概不會計入作集體減值評估的組別。

任何減值虧損金額按該資產的賬面值與估計未來現金流量(扣除尚未產生的未來預期信貸損失)的現值間的差額計算。估計未來現金流量現值以該金融資產的原實際利率折現。

該資產之賬面值透過使用撥備賬而調減，而虧損則於損益內確認。已調減之賬面值採用計量減值虧損時用作折現未來現金流量之利率持續累計利息收入(於損益內入賬列為融資收入)。倘日後收回款項之機會渺茫及所有抵押品已變現或已轉讓予 貴集團，則撇銷貸款連同相關撥備。倘於其後年度，估計減值虧損金額因確認減值後發生之事件而增加或減少，則透過調整撥備賬增加或減少先前確認之減值虧損。倘於其後收回撇銷，收回之款項則於損益內入賬列入融資成本。

可供出售金融資產

就可供出售金融資產而言， 貴集團於各報告日期評估是否有客觀證據表明一項投資或一組投資出現減值。

就分類為可供出售的股權投資而言，客觀證據包括投資公平值出現顯著或長期下降至低於其成本。「顯著」乃相對原始投資成本而言，而「長期」則針對公平值低於其原始成本的期間而言。當出現減值的證據，累計虧損(按收購成本與當前公平值間之差額減該投資先前在損益確認的任何減值虧損計量)乃自其他全面收益中移除並在損益中確認。股權投資的減值虧損不透過損益撥回，而其公平值於減值後的增加部分會於其他全面收益中確認。

確定是否屬「顯著」或「長期」時須作出判斷。在作出判斷時， 貴集團會評估(其中包括)一項投資的公平值少於其成本的持續時間或程度。根據 貴集團的政策，凡持續時間超過12個月的視為長期，而凡虧絀超過20%的視為顯著。

(b) ***金融負債***

初始確認及計量

金融負債於初步確認時被分類為透過損益按公平值列賬的金融負債、貸款及借款、應付款項或於有效對沖中指定為對沖工具的衍生工具(視情況而定)。

所有金融負債初步按公平值確認，及倘為貸款及借款以及應付款項，則應扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用，以及應付最終控股公司及關聯方款項。

其後計量

於初始確認後，並非透過損益按公平值列賬的金融負債其後以實際利率法按攤銷成本計量。收益及虧損於負債終止確認時在攤銷過程中於損益確認。

計算攤銷成本時會計入收購時的折扣或溢價以及作為實際利率組成部分的費用或成本。實際利率攤銷乃於損益內計入融資成本。

終止確認

金融負債於負債項下責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。倘現有金融負債由同一貸方以大不相同的條款提供的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款有重大修改時，則上述替換或修改處理為終止確認原有負債及確認一項新負債。而相關各賬面值的差額在損益確認。

(c) ***抵銷金融工具***

倘有現行可強制執行之法律權利抵銷已確認金額，並且擬以淨額基準進行結算、同時將資產變現及負債清償，方可將金融資產及金融負債抵銷，淨額於財務狀況表呈報。

3.8 非金融資產減值

貴集團於各報告日期評估資產是否有可能減值的跡象。倘存有任何跡象， 貴集團估計該資產的可收回金額。資產的可回收金額乃選取資產或現金產生單位的公平值減出售成本及其使用價值的較高者。可收回金額乃就個別資產進行釐定，除非該資產不能產生較大程度上獨立於其他資產或資產組合所產生者之現金流入。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可回收金額，則將該資產視作減值，並撇減至其可回收金額。

於評估使用價值時，預期由資產產生的估計未來現金流量按反映市場現時對貨幣時間價值評估及資產特定風險的除稅前折現率，折現至其現值。在釐定公平值減銷售成本時將考慮近期市場交易。倘未能發現有關交易，則會使用適當估值模式。有關計算方法乃以估值倍數、上市公司所報股價或可用的其他公平值指標佐證。

持續經營業務的減值虧損乃於損益中與減值資產功能相符之相關開支類別確認。

於各報告日期，評估是否有跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或已經減少。如有上述跡象， 貴集團會估計該資產或現金產生單位的可回收金額。若自上次確認減值虧損以來，用以釐定資產可回收金額的估計有變動，方會撥回過往確認的減值虧損。撥回金額上限為資產賬面值

不得超過其可回收金額，亦不得超過假使該資產在先前年度並無確認減值虧損，原應釐定的扣減折舊後的賬面值。所撥回金額於損益中確認。

3.9 現金及現金等價物

綜合財務狀況表中所列的現金及現金等價物包括銀行現金及手頭現金以及期限為三個月或以內的短期存款，其價值變動風險不大。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括現金及短期存款(如上文所界定者)，其被視為 貴集團現金管理的組成部分。

3.10 政府補助

政府補助乃於有合理保證將收取補助及將遵守一切附帶條件時確認。倘補助與一項開支項目有關，補助將會有系統地於該項補助擬補貼之相關成本支銷之期間內確認為收入。

倘補助與一項資產有關，則公平值計入遞延收入賬，並於有關資產的預期可使用年期內按每年等額分期撥至損益表。

3.11 收入確認

收入於經濟利益很可能流入 貴集團，且收入可合理計量時確認，而不論付款於何時收取。收入經考慮合同所界定的付款條款及扣除稅項或關稅後，按已收或應收代價的公平值計量。由於 貴集團為所有收入安排的第一債務人，具有定價自主權及面臨信貸風險，因此 貴集團認為其在所有收入安排中作為當事人。

確認收入前亦須滿足下述特定確認標準。

提供服務

貴集團提供以下所述的投資管理、項目諮詢及管理、物業管理及租賃管理服務以及財務顧問服務。

(a) *特殊目的實體投資管理*

貴集團透過成立及註冊成立特殊目的實體(「投資特殊目的實體」)為房地產項目的投資者提供投資管理服務，投資者可透過認購投資特殊目的實體發行的可換股貸款參與有關項目。於成立及註冊成立投資特殊目的實體後， 貴集團會透過管理投資特殊目的實體繼續為投資者提供投資管理服務，直至項目完成時為止。

貴集團自投資特殊目的實體投資者取得的投資管理收入包括：(i)固定的事先商定投資管理費(以現金形式收取)；及(ii)成立費(以投資者在相關房地產項目已大致完成時轉換可換股貸款後擁有的投資特殊目的實體權益股份(「成立股份」)的形式收取，並連同有關成立股份之股息收入)。 貴公司亦向一名主要投資者收取績效費，以作為向該投資者提供參與房地產項目的優先權之回報。該費用與該投資者就其於房地產項目的投資將收取之所有股息及／或溢利分派之指定百分比掛鈎。

貴集團按時間比例基準於估計房地產發展期間確認固定的事先商定投資管理費收入，及於 貴集團很可能將收取成立股份時按 貴集團於投資者認購投資特殊目的實體可換股貸款後有權獲得的對成立股份的應得權利的初始公平值確認成立費收入。於初始確認後， 貴集團對成立股份的應得權利乃根據上文附註3.7(a)入賬為可供出售金融資產。 貴集團獲得成立股份股息之權利乃根據下文所載有關「股息」之會計政策入賬。績效費於 貴集團收取該等費用之權利確立及收入金額能可靠計量時(一般為投資特殊目的實體宣派股息及／或溢利分派時)確認。

(b) *基金管理*

貴集團設立私募房地產基金經理並以此身份提供基金管理服務。根據該安排， 貴集團負責為基金創立投資、制定投資架構、向投資者進行配售及管理基金的投資組合，包括積極物色房地產交易及管理基金的投資過程、管理基金擁有的資產及物色退出投資的渠道，進而盡可能提高基金的內部回報率。

根據與私募房地產基金訂立之合約， 貴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退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 貴集團收取有關費用的權利及權益確立時進行確認。

(c) *項目諮詢及管理服務*

貴集團向房地產開發商提供的項目諮詢及管理服務通常包括提供投標諮詢及研究、設計開發諮詢、市場推廣項目管理、銷售管理、交接及物業缺陷管理服務、協調法務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協助滿足房地產發展項目各主要階段內的各種需求。

貴集團會就該等服務與房地產開發商訂立服務協議，協議中列明固定的事先商定費用。項目諮詢及管理費乃於合約服務期間按時間比例基準確認。

(d) *物業管理及租賃管理服務*

貴集團的物業管理服務主要向房地產開發商及業主協會提供，包括物業維護管理服務及輔助服務(例如會計及財務服務)。 貴集團管理的物業包括住宅物業以及非住宅物業(包括商業樓宇、辦公樓宇及工業園)。物業管理合約中載有固定的事先商定費用，通常涵蓋一年的服務期間並可按年進行重續。有關費用乃於合約服務期間按時間比例基準確認為收入。

貴集團的租賃管理服務主要向業主提供，幫助業主監管各種服務，包括缺陷管理、租賃管理、租賃諮詢服務、行政管理及租戶服務管理。 貴集團根據相關協議的條款按應計基準確認收入。

(e) *財務顧問服務*

貴集團之財務顧問服務主要與企業財務顧問服務有關。 貴集團於提供服務時確認收入。

股息

收入於 貴集團收取付款之權利確立時(一般為股東批准股息時)確認。

由成立股份產生之股息收入歸類於特殊目的實體之投資管理費項下。

3.12 租賃

釐定一項安排是否為或包含租賃乃基於租賃起始時有關安排之內容作出。倘若達成安排取決於使用一項特定資產或多項資產且有關安排賦予使用該項資產或該等資產之權利(即使該項資產或該等資產於安排中未作明確指定)，則該安排為或包含租賃。

貴集團作為承租人

租賃於起始日期分類為融資租賃或經營租賃。經營租賃付款於租期內按直線法於損益內確認為開支。出租人提供之獎勵利益總額於租期內按直線法確認為租金開支的扣減項。

3.13 僱員福利

(a) ***界定供款計劃***

貴集團參與按其經營業務所在國家／司法權區之法律界定之國家／強制退休金計劃。具體而言， 貴集團向新加坡中央公積金計劃及香港強制性公積金退休福利計劃作出供款。向界定供款退休金計劃作出之供款乃於獲得相關僱員服務期間確認為開支。

(b) ***僱員可享有之假期***

僱員享有之年假於僱員有權享有該等權利時確認為負債。假期之估計負債按截至報告期末僱員所提供之服務確認。

3.14 稅項

(a) ***即期所得稅***

即期所得稅資產及負債以預期由稅務機關退稅或付給稅務機關之金額計量。用於計算該金額的稅率及稅法為 貴集團經營所在及產生應課稅收入的國家／司法權區於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率及稅法。管理層定期評估根據尚待詮釋的適用稅法的報稅情況，並在適當情況下作出撥備。

(b) ***遞延稅項***

遞延稅項乃以負債法按資產及負債的稅基與其就財務申報而言的賬面值於報告日期的暫時性差額計提撥備。

所有應課稅暫時性差額均會確認遞延稅項負債，惟於以下情況則除外：

- 倘遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初步確認商譽或資產或負債所產生，而在交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響

- 就涉及於附屬公司的投資的應課稅暫時性差額而言，倘可控制撥回暫時性差額的時間，以及暫時性差額很可能不會在可見將來撥回

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和任何未動用稅項虧損之結轉確認。遞延稅項資產於很可能會有應課稅溢利以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損之結轉以作抵銷之情況下，方予確認，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關之遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併之交易中初次確認資產或負債而產生，且在交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損

- 就與於附屬公司、聯營公司及合營安排的權益的投資有關之可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額很可能於可見將來撥回以及很可能有應課稅溢利以動用暫時差額以作抵銷之情況下，方予確認

遞延稅項資產之賬面值於各報告日期予以審閱，並於不再可能有足夠之應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時進行調減。未確認之遞延稅項資產於各報告日期重新評估，並於很可能有未來應課稅溢利以收回遞延稅項資產時進行確認。

遞延稅項資產及負債以預期變現資產或清償負債的年度適用之稅率計量，並以於報告日期已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅法)為基準。

與於損益外確認之項目有關之遞延稅項將於損益外確認。與相關交易有關之遞延稅項項目於其他全面收益或直接於權益中確認。

倘存在可依法強制執行之權利，以即期所得稅資產抵銷即期所得稅負債，且遞延稅項與同一應課稅實體及同一稅務機關有關，則遞延稅項資產及遞延稅項負債會互相抵銷。

(c) ***銷售稅項***

收入、開支及資產按扣除銷售稅項後的金額確認，惟以下情況除外：

- 倘因購買資產或服務而產生的銷售稅項不可從稅務機關收回，則銷售稅項確認為資產收購成本或開支項目(倘適用)部分；及

- 已包含銷售稅項金額的應收款項及應付款項。

可從稅務機關收回或應付稅務機關的銷售稅項淨額計入綜合財務狀況表內應收款項或應付款項部分。

3.15 遞延收入

遞延收入指就尚未提供的服務自客戶收取的預收款項，並於提供該等服務時於損益確認為收入。

3.16 或然項目

或然負債為：

(a) 因過往事件而可能引致之責任，而此等責任的存在須視乎一項或多項非 貴集團全權所能控制之不確定未來事件是否發生方能確定；或

(b) 因過往事件引致之現時責任，但因以下原因而未有確認：

(i) 需要流出具有經濟利益之資源以履行責任的可能性不大；或

(ii) 責任金額不能足夠可靠地計量。

或然資產為因過往事件而可能引致之資產，而此等資產的存在須視乎一項或多項非 貴集團全權所能控制之不確定未來事件是否發生方能確定。

或然負債及資產不會於 貴集團財務狀況表內確認，惟於業務合併中承擔的屬現時責任且其公平值能可靠釐定的或然負債除外。

3.17 一般撥備

撥備乃於 貴集團因過往事件而產生現時責任(法定或推定)，且很可能需要流出具有經濟利益之資源以履行責任及責任金額能夠可靠地估計時方予確認。倘 貴集團預計所作的部分或全部撥備將可收回(例如於保險合約項下)，並且相當肯定能夠收回，則將收回金額確認為一項單獨的資產。與撥備相關的開支乃於損益扣減任何收回金額後呈列。

倘貨幣的時間價值有重大影響力，則使用能夠反映(如適用)有關負債的特定風險的即期稅前折現率折現計算撥備數額。若採用折現方法，因時間流逝而增加的撥備額應確認為融資成本。

3.18 關聯方

下列人士被視為與 貴集團有關連：

(a) 該人士為個人或該個人的近親，且該個人

(i) 控制或共同控制 貴集團；

(ii) 對 貴集團有重大影響力；或

(iii) 為 貴集團或 貴集團母公司主要管理層成員；

或

(b) 該人士為符合下列任何條件的實體：

(i) 該實體與 貴集團隸屬同一集團；

(ii) 一家實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司的聯營公司或合營企業)；

(iii) 該實體及 貴集團均為同一第三方的合營企業；

(iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；

(v) 實體為以 貴集團或 貴集團相關實體的僱員的利益設立的離職後福利計劃；

(vi) 該實體受(a)項所界定的人士所控制或共同控制；

(vii) (a)(i)項所界定人士對該實體有重大影響力或在該實體(或該實體之母公司)擔任主要管理層成員；及

(viii) 該實體或實體作為集團任何成員公司其中一部分向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理層成員服務。

4. 重大會計判斷、估計及假設

編製歷史財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，而這些判斷、估計及假設會影響所呈報的收益、開支、資產和負債金額及相關披露，以及或然負債的披露。有關該等假設及估計的不確定性可能導致須對未來期間受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

與 貴集團面臨的風險及不確定性相關的其他披露包括：

- 資本管理(附註31)
- 金融風險管理目標及政策(附註31)

判斷

在應用 貴集團會計政策過程中，管理層已作出以下對於歷史財務資料中確認的金額具有最重大影響的判斷：

投資特殊目的實體及私募房地產基金綜合

貴集團已獲授作為投資特殊目的實體及私募房地產基金經理為彼等投資者的利益而開展活動的決策權。評定 貴集團是作為主事人而作出決策或是執行所有投資人作出的決策屬重大判斷。 貴集團考慮相關安排的條款及條件以根據其所擁有的決策權的範圍、其他人士所擁有的權利、其薪酬結構及透過其他權益獲得回報的波動性風險評估其為代理或主事人。

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日， 貴集團分別擔任19間、14間及14間投資特殊目的實體及零個、2個及4個私募房地產基金的經理。經考慮 貴集團擔任經理的各該等投資特殊目的實體及私募房地產基金的相關情況， 貴集團認為其並不控制所有該等投資特殊目的實體及私募房地產基金。

估計及假設

以下為具有重大風險可導致須對下一財政年度內資產及負債賬面值作出重大調整的於報告日期有關未來的主要假設及估計不確定性的其他主要來源。 貴集團根據編製綜合財務報表時可用的參數作出假設及估計。然而，當前狀況及有關未來發展的假設可能會因超出 貴集團控制的市場變動或情況而變動。有關變動於其發生時於假設中反映。

可供出售金融資產的公平值計量

由於 貴集團所持有的可供出售金融資產並無於活躍市場的報價，因此於計量該等工具的公平值時乃使用估值技術，包括貼現現金流量(「貼現現金流量」)模型。由於該等工具與 貴集團於投資房地產發展項目的投資特殊目的實體中現時持有或將會取得的股本權益有關(附註14)，因此管理層預期公平值最終會透過 貴集團將自投資特殊目的實體收取的股息分派及返還資本得以變現。

估值模型所用輸入數據乃取自可觀察市場(如可能)，倘無法自可觀察市場取得輸入數據，則須在確定公平值時作出一定程度的估計。主要估計包括根據投資特殊目的實體預測可分派溢利 貴集團預期將收取的未來股息分派現金流量、經考慮房地產項目的當前發展階段及其銷售進程而對相關溢利預測設定的不確定性水平以及貼現率等輸入數據的考慮。與該等因素有關的假設的變動可能會影響金融工具的呈報公平值。進一步披露見附註30。

貸款及應收款項減值

貴集團於各報告期末評估是否存在金融資產減值的任何客觀證據。債務人很可能無力償債或出現重大財務困難及拖欠或嚴重延遲付款等因素為減值的客觀證據。於釐定是否存在減值的客觀證據時， 貴集團會考慮是否有可觀察數據表明債務人的付款能力出現重大變動，或是否出現對債務人營運所處的技術、市場、經濟或法律環境有不利影響的重大變動。

倘存在減值的客觀證據，則根據具有相似信貸風險特徵的資產的過往虧損經驗估計未來現金流量的金額及時間。於往績記錄期間， 貴集團貸款及應收款項在各報告期末的賬面值於附註29披露。

5. 經營分部資料

為進行管理， 貴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

貴集團透過設立單一投資實體(投資特殊目的實體)或持有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*

貴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換股貸款的方式參與有關項目。就主要投資者而言， 貴集團亦會就向該投資者提供參與 貴集團房地產發展項目之優先權而獲得向投資者提供優先權的費用收入回報。投資特殊目的實體成立及註冊成立後， 貴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。貴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支付其所提供的投資特殊目的實體管理服務。

(ii) *基金管理*

貴集團通過設立私募房地產基金的經理並以此身份提供基金管理服務。根據此項安排， 貴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。

(b) 項目諮詢及管理服務

貴集團向房地產開發商提供的項目諮詢及管理服務主要服務範疇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、銷售管理以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

貴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。 貴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)。

貴集團的租賃管理服務主要涉及缺陷管理、租賃管理、物業管理、租賃諮詢服務、行政管理及租戶服務管理。

(d) 財務顧問

貴集團之財務顧問服務主要與企業財務顧問服務有關。

管理層單獨監察 貴集團業務單位的營運業績，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溢利／(虧損)進行評估，經調整除稅前溢利／(虧損)乃據此計量。經調整除稅前溢利的計量與 貴集團的除稅前溢利一致，惟未分配其他收入及收益以及總部及公司開支不計入相關計量內。

分部資產不包括按集體基準管理之未分配總部及企業資產。

分部負債不包括按集體基準管理之未分配總部及企業負債。

於截至二零一七年六月三十日止六個月開始財務顧問業務後，經營分部之呈報架構已作更改，以便管理層就經營業務事宜、資源分配及表現評估作出決策。因此，已就新增可呈報經營分部「財務顧問」作出獨立披露，而若干之前未分配企業資產及負債已分配至新的可呈報經營分部。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	投資管理				
	特殊目的實體投資管理	基金管理	項目諮詢及管理服務	物業管理及租賃管理	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
分部收益					
外部客戶	7,147	—	1,268	296	8,711
分部業績	6,382	(610)	1,079	(150)	6,701
對賬：					
其他收入及收益					20
企業及未分配開支					(681)
除稅前溢利					6,040
分部資產	21,344	1,803	679	78	23,904
對賬：					
企業及未分配資產					134
資產總值					24,038
分部負債	1,132	1,024	171	241	2,568
對賬：					
企業及未分配負債					259
負債總額					2,827
其他分部資料：					
折舊					
— 經營分部	10	3	2	1	16
資本開支*					
— 經營分部	39	—	7	7	53
— 未分配					25
					78

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	投資管理				
	特殊目的實體投資管理	基金管理	項目諮詢及管理服務	物業管理及租賃管理	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
分部收益					
外部客戶	8,263	176	858	2,196	11,493
分部業績	7,331	(1,927)	760	(536)	5,628
對賬：					
其他收入及收益					262
企業及未分配開支					(2,477)
除稅前溢利					3,413
分部資產	20,220	1,111	720	868	22,919
對賬：					
企業及未分配資產					3,976
資產總值					26,895
分部負債	1,745	632	131	339	2,847
對賬：					
企業及未分配負債					1,723
負債總額					4,570
其他分部資料：					
折舊					
— 經營分部	74	23	7	48	152
— 未分配					14
					166
攤銷物業、廠房及設備項目	—	—	—	8	8
資本開支*					
— 經營分部	202	27	21	88	338
— 未分配					11
					349

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

截至二零一六年六月三十日止六個月(未經審核)

	投資管理				
	特殊目的實體投資管理	基金管理	項目諮詢及管理服務	物業管理及租賃管理	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
分部收益					
外部客戶	2,249	—	384	584	3,217
分部業績	1,914	(817)	317	(246)	1,168
對賬:					
其他收入及收益					33
企業及未分配開支					(879)
除稅前溢利					322
分部資產	22,964	1,847	698	46	25,555
對賬:					
企業及未分配資產					2,855
資產總值					28,410
分部負債	1,089	1,001	198	160	2,448
對賬:					
企業及未分配負債					3,691
負債總額					6,139
其他分部資料:					
折舊					
— 經營分部	17	9	3	34	63
— 未分配					6
					69
資本開支*					
— 經營分部	83	25	16	48	172
— 未分配					10
					182

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

截至二零一七年六月三十日止六個月

	投資管理					
	特殊目的實體投資管理	基金管理	項目諮詢及管理服務	物業管理及租賃管理	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	4,018	719	844	1,895	46	7,522
分部業績	3,325	20	644	(49)	(489)	3,451
對賬：						
其他收入及收益						51
企業及未分配開支						(1,711)
除稅前溢利						1,791
分部資產	18,972	1,039	1,276	1,497	1,409	24,193
對賬：						
企業及未分配資產						735
資產總值						24,928
分部負債	555	460	96	705	95	1,911
對賬：						
企業及未分配負債						1,763
負債總額						3.674
其他分部資料：						
折舊						
— 經營分部	57	9	10	10	6	92
資本開支*						
— 經營分部	—	22	—	—	3	25

* 資本開支指添置物業、廠房及設備。

地理資料

(a) ***來自外部客戶之收入***

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 （未經審核）	千新加坡元
新加坡	7,113	10,307	2,772	6,776
馬來西亞	1,578	1,116	403	720
其他國家／司法權區	20	70	42	26
	8,711	11,493	3,217	7,522

上述收入資料乃根據客戶所在地。

(b) ***非流動資產***

	十二月三十一日		二零一七年
	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
新加坡	44	222	158
其他國家／司法權區	25	22	19
	69	244	177

上述非流動資產資料乃根據資產所在地，不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶之資料

以下載列於各往績記錄期間及截至二零一六年六月三十日止六個月為　貴集團帶來10%或以上之收入的來自主要客戶之收入：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 （未經審核）	千新加坡元
客戶A	1,699	不適用*	396	不適用*
客戶B	1,505	不適用**	不適用**	不適用**
客戶C	1,357	不適用**	不適用**	不適用**
客戶D	不適用^	3,428	不適用^	848
客戶E	不適用#	1,277	962	不適用#
客戶F	不適用@	不適用@	不適用@	1,787

* 截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月來自客戶A的收入佔　貴集團收入低於10%。

** 截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一六年六月三十日(未經審核)及二零一七年六月三十日止六個月來自客戶B及C的收入佔 貴集團收入低於10%。

^ 截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年六月三十日止六個月(未經審核)來自客戶D的收入佔 貴集團收入低於10%。

截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月來自客戶E的收入佔 貴集團收入低於10%。

@ 截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年六月三十日止六個月(未經審核)來自客戶F的收入佔 貴集團收入低於10%。

6. 收入、其他收入及收益

收入指提供投資管理服務、項目諮詢及管理服務、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：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 (未經審核)	千新加坡元
收入				
投資管理				
—特殊目的實體投資管理費	7,147	8,263	2,249	4,018
—基金管理費	—	176	—	719
項目諮詢及管理服務費	1,268	858	384	844
物業管理及租賃管理費	296	2,196	584	1,895
財務顧問費	—	—	—	46
	8,711	11,493	3,217	7,522
其他收入及收益				
政府補貼*	20	98	33	51
外匯差異淨額	—	109	—	—
其他	—	55	—	—
	20	262	33	51

* 政府補貼乃若干附屬公司收到的由新加坡政府提供的特殊就業補貼及工薪補貼計劃項下有關僱用年長新加坡工人的補助及能力發展津貼計劃項下有關提高／擴充企業能力的補助。該等政府補助概無附帶任何未實現的條件或或然事項。

7. 除稅前溢利

貴集團除稅前溢利乃於扣除／(計入)下列各項後達致：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 (未經審核)	千新加坡元
僱員福利開支(包括董事薪酬 *(附註8)*)：				
薪金、花紅、佣金及其他津貼	1,859	4,518	1,637	2,850
退休福利計劃供款(定額供款計劃)	187	557	225	335
	2,046	5,075	1,862	3,185
核數師薪酬	17	17	9	8
上市開支	—	811	95	1,186
撇銷物業、廠房及設備項目	—	8	—	—
根據經營租賃之最低租金支付	17	217	107	237
透過損益按公平值列賬的金融資產之公平值虧損／(收益)	—	98	—	(36)
計入特殊目的實體投資管理費的成立股份股息收入	(4,321)	(6,487)	(1,459)	(3,124)
外匯差異淨額	—	(109)	20	72

8. 董事及高級行政人員薪酬

董事就其獲委任為現時組成 貴集團之附屬公司董事或擔任該等附屬公司僱員而收取該等附屬公司之薪酬。載於附屬公司財務報表之董事薪酬載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 (未經審核)	千新加坡元
袍金	—	—	—	—
其他酬金：				
薪金、花紅及實物福利	56	345	172	175
退休福利計劃供款(定額供款計劃)	1	3	2	2
	57	348	174	177

(a) 非執行董事及獨立非執行董事

於往績記錄期間任何時間， 貴公司並無任何非執行董事及獨立非執行董事。

(b) 執行董事及高級行政人員

由於 貴公司於二零一六年十一月八日後方於新加坡註冊成立，故 貴公司於二零一六年十一月八日前並無任何高級行政人員及執行董事。姚俊沅先生、沈娟娟女士、魏元科先生及蕭勁毅先生於二零一六年十一月八日獲委任 貴公司董事。魏元科先生於二零一七年二月十五日辭任 貴公司董事。姚俊沅先生於二零一七年七月十二日調任為 貴公司之行政總裁。

於往績記錄期間及截至二零一六年六月三十日止六個月， 貴公司各董事之薪酬載列如下：

	袍金	薪金、津貼及實物福利	退休福利計劃供款	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
截至二零一五年十二月三十一日止年度				
姚俊沅	—	—	—	—
沈娟娟	—	—	—	—
魏元科	—	—	—	—
蕭勁毅	—	56	1	57
	—	56	1	57
截至二零一六年十二月三十一日止年度				
姚俊沅	—	—	—	—
沈娟娟	—	—	—	—
魏元科	—	—	—	—
蕭勁毅	—	345	3	348
	—	345	3	348
截至二零一七年六月三十日止六個月				
姚俊沅	—	—	—	—
沈娟娟	—	—	—	—
魏元科	—	—	—	—
蕭勁毅	—	175	2	177
	—	175	2	177

	袍金	薪金、津貼及實物福利	退休福利計劃供款	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
截至二零一六年六月三十日止六個月（未經審核）				
姚俊沅	—	—	—	—
沈娟娟	—	—	—	—
魏元科	—	—	—	—
蕭勁毅	—	172	2	174
	—	172	2	174

於往績記錄期間及截至二零一六年六月三十日止六個月， 貴集團概無支付，或董事概無應收任何酬金作為加入或加入 貴集團後之獎勵或作為離職補償。

於往績記錄期間及截至二零一六年六月三十日止六個月，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

9. 五名最高薪酬僱員

截至二零一五年十二月三十一日止年度概無董事屬五名最高薪酬僱員。截至二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月五名最高薪酬僱員分別包括 貴公司一名、一名(未經審核)及一名董事，彼等之薪酬詳情載於上文附註8。

於往績記錄期間及截至二零一六年六月三十日止六個月，餘下並非董事及高級行政人員的最高薪酬僱員之薪酬詳情分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元（未經審核）	千新加坡元
薪金、花紅、津貼及實物福利	674	598	326	359
退休福利計劃供款	45	53	16	20
	719	651	342	379

於往績記錄期間及截至二零一六年六月三十日止六個月，薪酬介乎以下範圍之非董事及非高級行政人員最高薪酬僱員數目如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
			（未經審核）	
零至1,000,000港元	4	3	4	4
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1	—	—
1,500,001港元至2,000,000港元	1	—	—	—
	5	4	4	4

10. 所得稅

於往績記錄期間及截至二零一六年六月三十日止六個月，已就於新加坡產生之估計應課稅溢利按17%之利率計提新加坡利得稅撥備。由於 貴集團於往績記錄期間及截至二零一六年六月三十日止六個月並無於其他國家／司法權區產生任何應課稅溢利，故並未就 貴集團經營所在之其他國家／司法權區計提利得稅撥備。

於往績記錄期間及截至二零一六年六月三十日止六個月之所得稅支出／(抵免)之主要組成部分如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
			（未經審核）	
即期				
年／期內支出	54	—	—	24
過往年度超額撥備	—	(23)	—	(5)
遞延*(附註22)*	—	(151)	(62)	(76)
年／期內稅項支出／(抵免)總額	54	(174)	(62)	(57)

按 貴公司及其主要附屬公司所在國家／司法權區之法定稅率計算並適用於除稅前溢利／(虧損)之稅項開支／(抵免)與按 貴集團之實際利率計算之稅項支出／(抵免)的對賬如下：

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	新加坡		香港		中國		總計
	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元
除稅前溢利／(虧損)	6,160		(120)		—		6,040
按法定稅率計算之稅項	1,047	17.0	(20)	16.5	—	25.0	1,027
不可扣稅開支	5		20		—		25
無須扣稅收入	(738)		—		—		(738)
未確認遞延稅項資產	22		—		—		22
集團寬免項下未動用虧損之影響*	(256)		—		—		(256)
部分稅項豁免及退稅之影響	(26)		—		—		(26)
按 貴集團之實際稅率計算之稅項支出	54	0.9	—	0.0	—	0.0	54

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	新加坡		香港		中國		總計
	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元
除稅前溢利／(虧損)	4,618		(1,211)		6		3,413
按法定稅率計算之稅項	785	17.0	(200)	16.5	2	25.0	587
不可扣稅開支	223		216		—		439
無須扣稅收入	(1,109)		(16)		(2)		(1,127)
部分稅項豁免及退稅之影響	(37)		—		—		(37)
過往未確認稅項虧損之收益	(13)		—		—		(13)
就過往期間之即期稅項調整	(23)		—		—		(23)
按 貴集團之實際稅率計算之稅項抵免	(174)	(3.8)	—	0.0	—	0.0	(174)

截至二零一七年六月三十日止六個月

	新加坡		香港		澳洲		中國		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
除稅前溢利／(虧損)	2,315		(496)		(8)		(20)		1,791
按法定稅率計算之稅項	393	17.0	(82)	16.5	(2)	30.0	(5)	25.0	304
不可扣稅開支	214		82		2		5		303
無須扣稅收入	(539)		—		—		—		(539)
部分稅項豁免及退稅之影響	(120)		—		—		—		(120)
就過往期間之即期稅項調整	(5)		—		—		—		(5)
按 貴集團之實際稅率計算之稅項抵免	(57)	(2.5)	—	0.0	—	0.0	—	0.0	(57)

截至二零一六年六月三十日止六個月(未經審核)

	新加坡		香港		總計
	千新加坡元	%	千新加坡元	%	千新加坡元
除稅前溢利／(虧損)	962		(640)		322
按法定稅率計算之稅項	164	17.0	(106)	16.5	58
不可扣稅開支	43		106		149
過往未確認稅項虧損之收益	(13)		—		(13)
無須扣稅收入	(252)		—		(252)
部分稅項豁免及退稅之影響	(4)		—		(4)
按 貴集團之實際稅率計算之稅項抵免	(62)	(6.4)	—	0.0	(62)

* 截至二零一五年十二月三十一日止年度， 貴集團根據新加坡稅務局的團體彌補免稅系統接獲來自最終控股公司的稅項虧損1,505,000新加坡元用以抵銷該年度產生的應課稅溢利。

11. 母公司權益持有人應佔每股盈利

鑒於重組及呈列 貴集團於往績記錄期間及截至二零一六年六月三十日止六個月之業績(如歷史財務資料附註2.1所進一步闡釋)，就本報告而言，載入每股盈利資料相信並無意義，故並無呈列有關資料。

12. 股息

自其註冊成立以來及於往績記錄期間， 貴公司並無派付或宣派任何股息。

於往績記錄期間及截至二零一六年六月三十日止六個月， 貴公司附屬公司向其最終控股公司宣派之股息如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 （未經審核）	千新加坡元
股息	5,000	6,834	—	—

13. 物業、廠房及設備

	計算機	辦公設備	傢私及裝置	翻新	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
二零一五年十二月三十一日					
於二零一五年一月一日：					
成本	53	—	—	—	53
累計折舊	(46)	—	—	—	(46)
賬面淨值	7	—	—	—	7
於二零一五年一月一日，					
扣除累計折舊	7	—	—	—	7
添置	25	28	12	13	78
年內計提折舊	(14)	(1)	(1)	—	(16)
於二零一五年十二月三十一日，					
扣除累計折舊	18	27	11	13	69
於二零一五年十二月三十一日：					
成本	78	28	12	13	131
累計折舊	(60)	(1)	(1)	—	(62)
賬面淨值	18	27	11	13	69

	計算機	辦公設備	傢私及裝置	翻新	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
二零一六年十二月三十一日					
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日：					
成本	78	28	12	13	131
累計折舊	(60)	(1)	(1)	—	(62)
賬面淨值	18	27	11	13	69
於二零一六年一月一日，扣除累計折舊	18	27	11	13	69
添置	180	6	17	146	349
年內計提折舊	(132)	(10)	(7)	(17)	(166)
年內撇銷	—	—	(8)	—	(8)
於二零一六年十二月三十一日，扣除累計折舊	66	23	13	142	244
於二零一六年十二月三十一日：					
成本	247	34	19	159	459
累計折舊	(181)	(11)	(6)	(17)	(215)
賬面淨值	66	23	13	142	244
二零一七年六月三十日					
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日：					
成本	247	34	19	159	459
累計折舊	(181)	(11)	(6)	(17)	(215)
賬面淨值	66	23	13	142	244
於二零一七年一月一日，扣除累計折舊	66	23	13	142	244
添置	19	2	3	1	25
期內計提折舊	(57)	(6)	(3)	(26)	(92)
於二零一七年六月三十日，扣除累計折舊	28	19	13	117	177
於二零一七年六月三十日：					
成本	266	36	22	160	484
累計折舊	(238)	(17)	(9)	(43)	(307)
賬面淨值	28	19	13	117	177

14. 可供出售金融資產

	十二月三十一日		二零一七年
	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
非上市權益股份，按公平值	1,498	6,474	3,518
非上市權益股份合約權利，按公平值	13,567	10,521	10,550
	15,065	16,995	14,068
減：計入流動資產的可供出售金融資產	—	—	(234)
	15,065	16,995	13,834

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，就 貴集團之可供出售金融資產於其他全面收益內確認之收益總額分別為383,000新加坡元及1,930,000新加坡元。截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，於其他全面收益／(虧損)確認之有關 貴集團可供出售金融資產之公平值變動分別為毛收益156,000新加坡元(未經審核)及毛虧損2,927,000新加坡元。

上述金融資產被指定為可供出售金融資產及並無固定到期日或票息。

可供出售金融資產為成立股份或投資特殊目的實體投資者(貴集團目前於其中擔任管理人)將授予之成立股份合約權利，作為 貴公司就設立及註冊成立投資特殊目的實體作為房地產發展投資架構而向投資者(包括獨立第三方及最終控股公司)提供服務的代價。透過該等投資特殊目的實體，投資者透過投資投資特殊目的實體發行的可換股貸款參與房地產發展項目。

儘管成立股份的合約權利由 貴集團於投資者認購投資特殊目的實體可換股貸款後賺取，惟在相關房地產發展項目大致完成時，由投資者轉換其可換股貸款後 貴集團方可向投資者收取股份。

貴集團透過成立股份向投資特殊目的實體收取股息分派，而成立股份乃向投資者收取且在投資特殊目的實體宣派股息時收取股息分派。該等股息分派計入 貴集團的特殊目的實體投資管理費用(附註6)。

於二零一五年十二月三十一日， 貴集團於4間特殊目的實體持有約14%至16%之權益股份，而於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日， 貴集團於9間投資特殊目的實體持有約14%至18%之權益股份。此外， 貴集團亦有將由19、14及14間投資特殊目的實體投資者授予之成立股份合約權利，該等權利於轉換後將相當於不超過有關投資特殊目的實體於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日之經擴大股本的19%。

於二零一五年十二月三十一日， 貴集團賬面總值為1,498,000新加坡元之成立股份乃由最終控股公司根據於二零一四年及二零一五年多個日期之間訂立的多個變更契據代表 貴集團持有，而 貴集團已於截至二零一五年十二月三十一日止年度確認股息收入合共2,816,000新加坡元。該等成立股份的法定所有權已於截至二零一六年十二月三十一日止年度授予 貴集團。

根據ZACD (Kaki Bukit) Pte. Ltd.(「ZACD(Kaki Bukit)」)的全體投資者與最終控股公司訂立日期為二零一零年十月八日的可換股貸款協議(「Kaki Bukit可換股貸款協議」)、最終控股公司及 貴集團訂立日期為二零一四年六月一日的變更契據以及ZACD(Kaki Bukit)的全體投資者(包括最終控股公司)與 貴集團訂立日期為二零一六年九月三十日的Kaki Bukit可換股貸款協議之補充契據， 貴集團(作為管理人)因提供項目管理服務而將有權收取Kaki Bukit可換股貸款協議的條款及條件(以貴集團適用者為準)的全部利益，自Kaki Bukit可換股貸款協議日期起生效，該等利益包括自成立股份產生的成立費及派發。於二零一五年十月二十八日，ZACD(Kaki Bukit)宣派股息，而 貴集團有關股息的實益股本權益為1,505,000新加坡元由最終控股公司代表 貴集團收取。此外，根據ZACD(Kaki Bukit)的全體投資者與 貴集團訂立日期為二零一七年六月三十日的追認契據(「追認契據」)，其闡明於二零一五年十月二十八日ZACD(Kaki Bukit)宣派股息時，ZACD(Kaki Bukit)的實益股本權益乃由最終控股公司以信託形式代全體投資者及 貴集團持有。於二零一五年十二月三十一日，ZACD(Kaki Bukit)的成立股份合約權利的公平值為19,000新加坡元，且ZACD(Kaki Bukit)於截至二零一六年十二月三十一日止年度的成立股份已授予 貴集團。

貴集團與一名獨立第三方(「項目管理公司」)訂立若干日期為二零一七年十一月七日的業務轉讓協議(統稱「業務轉讓協議」)。根據業務轉讓協議， 貴集團同意向項目管理公司出售、出讓及轉讓為六間投資特殊目的實體提供投資管理服務的業務。有關代價將由以下各項結算：(i)於完成後支付合共100,000新加坡元的固定金額及(ii)相當於90%的相關投資特殊目的實體就成立股份派付的全部股息或任何類別的其他派付的或然付款，其已或將於收取後5個營業日內發行或轉讓予項目管理公司。根據業務轉讓協議，於六名投資特殊目的實體的相應投資者在相關房地產開發項目大致竣工時轉換其持有的相應可換股貸款後， 貴公司應向項目管理公司轉讓或促使發行成立股份。故此， 貴集團將六名投資特殊目的實體於二零一七年六月三十日的10%的公平值約234,000新加坡元分類為流動資產。該交易於二零一七年十一月完成。

15. 貿易應收款項

	十二月三十一日		二零一七年
	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
貿易應收款項	7,652	2,698	4,656

貴集團與客戶的貿易項目主要以信貸結算。信貸期通常為30日。 貴集團的應收股息並無附帶任何信貸條款。 貴集團致力於維持嚴格監控其未收回應收款項，以盡量降低信貸風險。逾期結餘由高級管理層定期檢討。 貴集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或採取其他增信措施。貿易應收款項為不計息。

貿易應收款項包括於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日根據相關協議之條款確認為應收款項但有關金額尚未向有關客戶開具發票的3,206,000新加坡元、874,000新加坡元及837,000新加坡元。

以下示列基於發票日期於各往績記錄期末貿易應收款項(不包括尚未開具發票的應收款項及應收股息)的賬齡分析：

	十二月三十一日		二零一七年
	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
一個月以內	3,931	540	1,733
一至兩個月	73	296	341
兩至三個月	23	85	255
超過三個月	319	217	792
	4,346	1,138	3,121

以下示列並無個別或共同被視為已減值的貿易應收款項的賬齡分析：

	十二月三十一日		二零一七年
	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
尚未開具發票的應收款項	3,206	874	837
應收股息	100	686	698
既未逾期亦無減值	3,931	540	1,733
逾期一個月以內	73	296	341
逾期一至三個月	342	302	1,047
	7,652	2,698	4,656

並無逾期或減值之貿易應收款項乃與若干並無近期違約記錄的多元化客戶有關。

已逾期但無減值之貿易應收款項乃與若干與　貴集團保持良好往績記錄的客戶有關。根據過往經驗，　貴公司董事認為無須就該等餘額作出減值撥備，此乃由於信貸質素並無重大變動且餘額仍被視作可悉數收回。

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日， 貴集團擁有以下來自其最終控股公司及關聯方之貿易應收款項，該款項須按提供予 貴集團主要客戶之類似信貸期償還。

	十二月三十一日		二零一七年
	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
最終控股公司	4,111	—	55
關聯方*	365	1,372	2,338

* 應收關聯方之貿易應收款項之詳情如下：

	十二月三十一日		六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
BH-ZACD (Woodlands) Development Pte. Ltd.	35	139	77
BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte. Ltd.	230	235	310
Wee Hur (Woodlands12) Pte. Ltd.	100	—	—
Publique Realty Pte. Ltd.	—	172	36
SLP International	—	1	2
Publique Realty (Jurong) Pte. Ltd.	—	59	60
Wee Hur (Punggol Central) Pte. Ltd.	—	61	235
ZACD (Sennett) Pte. Ltd.	—	151	—
ZACD (Punggol Drive) Pte. Ltd.	—	367	—
ZACD (Seng Kang) Pte. Ltd.	—	167	—
ZACD (BBW6) Ltd.	—	17	113
ZACD (Shunfu) Ltd.	—	—	465
ZACD Investments (ARO II) Ltd.	—	3	—
ZACD (Punggol Central) Pte. Ltd.	—	—	519
ZACD (Woodlands2) Pte. Ltd.	—	—	179
Publique Realty (Pasir Ris) Pte. Ltd.	—	—	342
	365	1,372	2,338

上述聯營公司與 貴集團或 貴集團的關係載於歷史財務資料附註26。

16. 於附屬公司之投資

貴公司

	二零一六年 十二月三十一日	二零一七年 六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元
非上市股份，按成本	10	4,728

根據重組， 貴集團收購ZACD Group Holdings Limited、ZACD International Pte. Ltd.及ZACD Capital Pte. Ltd.的全部已發行股份(於二零一七年二月二十八日)以及ZACD Financial Group Limited的全部已發行股份(於二零一七年三月三十一日)，其中 貴公司已向ZACD Investments發行及配發合共13,704,641股 貴公司新股份。有關進一步詳情載於歷史財務資料附註23。

附屬公司之詳情披露於本節附註1。

於二零一七年六月三十日，計入 貴公司流動資產的應付附屬公司款項390,000新加坡元為無抵押、免息及按要求償還。

於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日， 貴公司之流動負債分別包括應付附屬公司款項626,000新加坡元及1,377,000新加坡元，該款項為無抵押、免息及按要求償還。

17. 最終控股公司及關聯方結餘

最終控股公司及關聯方結餘為無抵押、免息及按要求償還。

應收 貴集團最終控股公司及關聯方款項之詳情乃示列如下：

二零一五年十二月三十一日

	二零一五年十二月三十一日	本年度最高未償還金額	二零一五年一月一日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
應收最終控股公司款項			
ZACD Investments	78	176	176
應收關聯方款項			
ZACD (Woodlands3) Pte. Ltd.	81	81	81
ZACD (Neew) Pte. Ltd.	6	6	—
	87		81

二零一六年十二月三十一日

	二零一六年十二月三十一日	本年度最高未償還金額	二零一六年一月一日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
應收最終控股公司款項			
ZACD Investments	—	178	78
應收關聯方款項			
ZACD (Woodlands3) Pte. Ltd.	81	81	81
ZACD (Neew) Pte. Ltd.	6	6	6
SLP International	33	33	—
SKR Holdings Ltd.	20	20	—
	140		87

於二零一七年六月三十日

	二零一七年六月三十日	本期間最高未償還金額	二零一七年一月一日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
應收最終控股公司款項			
ZACD Investments	3	3	—
應收關聯方款項			
ZACD (Woodlands3) Pte. Ltd.	81	81	81
ZACD (Neew) Pte. Ltd.	6	6	6
SLP International	26	33	33
ZACD Investments (ARO II) Limited	1	1	—
Magnificient Vine Group Holdings Pte. Ltd.	34	34	—
SKR Holdings Ltd.	—	20	20
	148		140

應付 貴集團最終控股公司及關聯方以及 貴公司關聯方款項之詳情乃示列如下：

貴集團	十二月三十一日 二零一五年	十二月三十一日 二零一六年	二零一七年 六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
應付最終控股公司款項			
ZACD Investments	275	1,132	858
應付關聯方款項			
Magnificent Vine Group Holdings Pte. Ltd.	445	557	261
SLP International	426	182	187
Creo Adworld Pte. Ltd.	—	—	1
SLP Realty Pte. Ltd.	—	2	1
ZACD (BBW6) Ltd.	—	—	9
	871	741	459

貴公司	二零一六年 十二月三十一日	二零一七年 六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元
應付最終控股公司款項		
ZACD Investments	132	681

上述關聯方與 貴公司或 貴集團的關係載於歷史財務資料附註26。

所有與 貴集團及 貴公司最終控股公司及關聯方之結餘均為非貿易性質。

18. 預付款項、按金及其他應收款項

貴集團	十二月三十一日 二零一五年	十二月三十一日 二零一六年	二零一七年 六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
預付款項	9	387	101
按金	111	117	114
其他應收款項	3	16	41
遞延上市開支	—	276	658
	123	796	914
減：分類作流動資產之款項	(39)	(706)	(828)
分類作非流動資產之款項	84	90	86

貴公司	二零一六年十二月三十一日	二零一七年六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元
預付款項	231	18
遞延上市開支	276	658
	507	676
減：分類作流動資產之款項	(507)	(676)
分類作非流動資產之款項	—	—

上述資產概無逾期或減值。上述結餘包括之金融資產乃與於近期無違約記錄的按金及應收款項有關。

19. 透過損益按公平值列賬的金融資產

此乃指於按公平值列賬且存放於銀行之結構性存款之投資。於二零一六年十二月三十一日，本金額為1,500,000新加坡元之存款已悉數獲銀行擔保，且預期最高回報率為每年2%。 貴集團根據國際會計準則第39號於初始確認時指定該結構性存款為透過損益按公平值列賬的金融資產。 貴集團主要利用結構性存款提高投資回報。該結構性存款於二零一七年二月二十三日到期。

20. 現金及現金等價物

貴集團	十二月三十一日		二零一七年六月三十日
	二零一五年	二零一六年	
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
現金及銀行結餘	964	4,371	4,735

貴公司	二零一六年十二月三十一日	二零一七年六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元
現金及銀行結餘	—	16

於銀行之現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘存放於信用良好且並無近期違約紀錄之銀行。

21. 貿易應付款項、其他應付款項及應計費用

貴集團	十二月三十一日 二零一五年	十二月三十一日 二零一六年	二零一七年 六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
貿易應付款項	1	187	55
其他應付款項	412	638	472
應計費用	199	1,127	1,434
遞延收益	969	645	297
	1,581	2,597	2,258
減：分類作流動負債之款項	(1,092)	(2,425)	(2,161)
分類作非流動負債之款項	489	172	97

貴公司	二零一六年 十二月三十一日	二零一七年 六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元
應計費用	590	1,041
其他應付款項	—	36
	590	1,077

按發票日期計算，貴集團於往績記錄期間各期末的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	十二月三十一日 二零一五年	十二月三十一日 二零一六年	二零一七年 六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
1個月內	1	176	55
1至2個月	—	11	—
	1	187	55

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，貴集團之貿易應付款項包括應付Neew Pte. Ltd.(一間由同屬貴公司董事之控股股東控制的公司之附屬公司)之款項分別為零、160,000新加坡元及39,000新加坡元。

貿易應付款項為不計息及通常於30日期間內結算。

其他應付款項為免息，且平均付款期限為一至三個月。

遞延收益乃與貴集團預收之投資管理費用有關，而相關服務並未於有關報告期末提供。於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，預收投資管理費用分別為489,000新加坡元、172,000新加坡元及97,000新加坡元，已獲歸類於非流動負債項下，原因為預期相關服務會自有關報告期末起計一年後提供。

22. 遞延稅項

遞延稅項資產於往績記錄期間之變動乃示列如下：

	可用於抵銷未來應課稅溢利之虧損	其他	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
於二零一五一月一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日之遞延稅項資產總額	—	—	—
於本年度計入綜合損益表之遞延稅項*(附註10)*	151	—	151
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日之遞延稅項資產總額	151	—	151
計入期內綜合損益表的遞延稅項*(附註10)*	—	76	76
於二零一七年六月三十日之遞延稅項資產總額	151	76	227

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日， 貴集團有於新加坡產生之未確認稅項虧損分別129,000新加坡元、54,000新加坡元及54,000新加坡元。根據新加坡國內稅務局協定，於新加坡產生之稅項虧損可用於抵銷產生虧損之各公司之未來應課稅溢利。

由於該等虧損未必可用作抵銷 貴集團其他附屬公司之應課稅溢利，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。該等虧損源於部分時間內出現虧損之附屬公司，且該等虧損並無出現其他稅務籌劃機會，亦無其他證據顯示近期可收回。倘 貴集團可確認所有未確認遞延稅項資產，則截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度之溢利將分別增加22,000新加坡元及9,000新加坡元，截至二零一七年六月三十日止六個月之溢利將增加9,000新加坡元。

貴公司向其股東支付股息並無附帶所得稅影響。

23. 股本

	二零一六年十二月三十一日	二零一七年六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元
已發行及繳足：		
於二零一七年六月三十日為1,000,000,000股普通股（二零一六年十二月三十一日：1股）	—	4,718

貴公司於二零一六年十一月八日(註冊成立時間)至二零一七年六月三十日期間之已發行股本的變動概述如下：

	附註	普通股數目	普通股賬面值
			千新加坡元
已發行及繳足：			
於二零一六年十一月八日註冊成立時以及於二零一六年十二月三十一日及及二零一七年一月一日	*(a)*	1	—
發行股份	*(b)*	13,704,641	13,705
於重組時收購附屬公司	*(b)*	—	(8,987)
因股份拆細而增加	*(c)*	986,295,358	—
於二零一七年六月三十日		1,000,000,000	4,718

(a) 貴公司於二零一六年十一月八日在新加坡註冊成立為一間獲豁免有限公司。於同日， 貴公司的一股普通股按1新加坡元配發及發行予最終控股公司。

(b) 就重組而言，於二零一七年二月二十八日及二零一七年三月三十一日， 貴公司配發及發行13,704,641股普通股(「已配發股份」)予最終控股公司以自最終控股公司收購四間附屬公司(「已收購附屬公司」)，總代價為約13,705,000新加坡元。董事認為，由於已收購附屬公司於重組前後均受到控股股東的共同控制，已配發股份之價值應相當於最終控股公司有關已收購附屬公司之投資成本，為數約4,718,000新加坡元。

(c) 於二零一七年四月十八日， 貴公司的最終控股公司議決將 貴公司股本中的13,704,642股普通股拆細為1,000,000,000股 貴公司股本中的普通股(「股份拆細」)。於完成股份拆細後， 貴公司合共擁有1,000,000,000股已發行普通股，均由最終控股公司直接持有及已發行股本及繳足股本金額為13,704,642新加坡元。

董事認為，股份拆細並無涉及 貴公司的任何經濟流入而致使已分配股份價值的變動，財務狀況表中 貴公司股本的賬面值不變，仍列為4,718,000新加坡元。

24. 儲備

(a) 貴集團

貴集團於各往績記錄期間的報告期間及截至二零一六年六月三十日止六個月的儲備金額及其變動於本報告第I-7頁至第I-8頁綜合權益變動表中呈列。

合併儲備

合併儲備指因重組產生之儲備。

股本儲備

股本儲備為放棄結欠 貴公司最終控股公司款項。

(b) 貴公司

	累計虧損
	千新加坡元
於二零一六年十一月八日(註冊成立日期)	—
期內虧損及全面虧損總額	(831)
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	(831)
期內虧損及全面虧損總額	(1,212)
於二零一七年六月三十日	(2,043)

25. 綜合現金流量表附註

(i) 主要非現金交易

於往績記錄期間， 貴集團擁有以下重大非現金交易：

(a) 截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度， 應付予最終控股公司總額為5,000,000新加坡元及4,234,000新加坡元的股息已與應收最終控股公司的貿易應收款項抵銷。

(b) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，最終控股公司的墊款總額3,120,000新加坡元已與應收最終控股公司的貿易應收款項抵銷。

(c) 截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度， 貴公司之一間附屬公司已分別配發80,000股股份及500,000股股份，分別透過資本化應付最終控股公司的80,000新加坡元及500,000新加坡元未付款項結算。

(d) 截至二零一六年十二月三十一日止年度， 貴公司之一間附屬公司配發7,900,000股股份予最終控股公司，並透過資本化來自最終控股公司的尚未償還應付款項1,434,000新加坡元結算。

(ii) 因融資活動產生的負債的對賬

下表載列 貴集團因融資活動產生的負債的變動詳情。因融資活動產生之負債乃現金流量或未來現金流量因此將分類至 貴集團之融資活動綜合現金流量表者。

			非現金變動			
	於報告期初	融資現金流量	貸款資本化	抵銷貿易應收款項	匯率變動影響	於報告期末
截至二零一五年十二月三十一日止年度						
應付最終控股公司款項	88	254	(80)	—	13	275
應付關聯公司款項	271	155	—	—	—	426
截至二零一六年十二月三十一日止年度						
應付最終控股公司款項	275	5,819	(1,934)	(3,120)	92	1,132
應付關聯公司款項	426	(243)	—	—	1	184
截至二零一七年六月三十日止六個月						
應付最終控股公司款項	1,132	(274)	—	—	—	858
應付關聯公司款項	184	16	—	—	(2)	198

26. 關聯方交易

關聯公司名稱	與 貴公司或 貴集團的關係
投資特殊目的實體：	
ZACD (Kaki Bukit)	ZACD (Kaki Bukit)為最終控股公司之全資附屬公司。根據追認契據，於二零一五年十月二十八日ZACD (Kaki Bukit)宣派股息時，ZACD (Kaki Bukit)的實益股權乃由最終控股公司以信托方式代全體投資者及 貴集團持有，自此ZACD (Kaki Bukit)成為最終控股公司擁有26.8%之聯營公司。
ZACD (Punggol Central) Pte. Ltd.	ZACD (Punggol Central) Pte. Ltd.為最終控股公司之全資附屬公司。於二零一六年八月二十四日，其成為最終控股公司擁有41.4%之聯營公司。

關聯公司名稱	與 貴公司或 貴集團的關係
ZACD (Punggol Drive) Pte. Ltd.	ZACD (Punggol Drive) Pte. Ltd.為最終控股公司之全資附屬公司。於二零一五年一月三十日，其成為最終控股公司擁有23.3%之聯營公司。
ZACD (Sennett) Pte. Ltd.	ZACD (Sennett) Pte. Ltd.為最終控股公司之全資附屬公司。於二零一五年六月十六日，其成為最終控股公司擁有35.3%之聯營公司。
ZACD (Woodlands) Pte. Ltd.	ZACD (Woodlands) Pte. Ltd.為最終控股公司之全資附屬公司。於二零一五年七月九日，其成為最終控股公司擁有29.5%之聯營公司。
ZACD (Woodlands2) Pte. Ltd.	ZACD (Woodlands2) Pte. Ltd.為最終控股公司之全資附屬公司。於二零一六年十二月一日，其成為最終控股公司擁有37.5%之聯營公司。
ZACD (KB2) Pte. Ltd.	ZACD (KB2) Pte. Ltd.為最終控股公司擁有23.5%之聯營公司。
ZACD (Woodlands3) Pte. Ltd.	ZACD (Woodlands3) Pte. Ltd.為最終控股公司之一間全資附屬公司。
ZACD (Neew) Pte. Ltd.	ZACD (Neew) Pte. Ltd.為最終控股公司之一間全資附屬公司。
ZACD (Seng Kang) Pte. Ltd.(「ZACD(Seng Kang)」)	ZACD(Seng Kang)為最終控股公司之一間全資附屬公司。於於二零一六年一月八日轉讓若干股權後，ZACD(Seng Kang)不再為最終控股公司之附屬公司，惟其中一名控股股東於轉讓後仍擔任ZACD(Seng Kang)之主要管理人員。
ZACD (Punggol Field)Pte. Ltd.	ZACD(Punggol Field) Pte. Ltd.為最終控股公司之一間全資附屬公司。於二零一六年七月七日，其成為最終控股公司擁有27.1%之一間聯營公司。
發展特殊目的實體#：	
BH-ZACD (Woodlands) Development Pte. Ltd.	BH-ZACD (Woodlands) Development Pte. Ltd.為最終控股公司擁有55%之附屬公司。於二零一六年十二月一日，其成為最終控股公司擁有20.6%之聯營公司。
BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte. Ltd.	BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte. Ltd.為最終控股公司擁有40%之聯營公司。
Publique Realty (Jurong) Pte. Ltd.	Publique Realty (Jurong) Pte. Ltd.為最終控股公司擁有45%之聯營公司。

發展特殊目的實體即投資特殊目的實體可藉此投資於房地產項目的投資實體。

關聯公司名稱	與 貴公司或 貴集團的關係
Publique Realty Pte. Ltd.（「Publique Realty」）	Publique Realty為一間最終控股公司擁有30%的聯營公司。於二零一六年七月七日轉讓若干股權後，Publique Realty不再為最終控股公司的聯營公司，而其中一名控股股東於轉讓後仍為Publique Realty的主要管理人員。
Wee Hur (Woodlands12) Pte. Ltd.	Wee Hur (Woodlands12) Pte. Ltd.為最終控股公司擁有25%之聯營公司。
Wee Hur (Punggol Central) Pte. Ltd.（「Wee Hur (Punggol Central)」）	Wee Hur (Punggol Central) 為一間最終控股公司擁有20%的聯營公司。於二零一六年八月二十四轉讓若干股權後，Wee Hur (Punggol Central) 不再為最終控股公司的聯營公司，而其中一名控股股東於轉讓後仍為Wee Hur (Punggol Central)的主要管理人員。
Publique Realty (Pasir Ris) Pte. Ltd.	其中一名控股股東為Publique Realty (Pasir Ris) Pte. Ltd.之主要管理人員。
貴集團管理之私人房地產基金：	
ZACD (BBW6) Ltd.（「BBW6」）	BBW6由 貴集團管理及控股股東為BBW6之主要管理人員。最終控股公司已於二零一七年四月十八日向 貴集團轉讓BBW6的普通股。
ZACD Investments (ARO II) Ltd.（「ARO II」）	ARO II 由 貴集團管理及控股股東為ARO II 之主要管理人員。
ZACD (Shunfu) Ltd.（「Shunfu」）	Shunfu由 貴集團管理及控股股東為Shunfu主要管理人員。最終控股公司已於二零一七年四月三十日向 貴集團轉讓Shunfu的普通股。
控股股東之共同控制：	
Magnificent Vine Group Holdings Pte. Ltd.（「Magnificent Vine Group」）	Magnificent Vine Group由控股股東（亦為 貴公司董事）控制。
Neew Pte. Ltd.	Neew Pte. Ltd.為Magnificent Vine Group之全資附屬公司。
SLP International	SLP International為Magnificent Vine Group之一間全資附屬公司。
SLP Realty Pte. Ltd.	SLP Realty Pte. Ltd.為Magnificent Vine Group之一間全資附屬公司。
Creo Adworld Pte. Ltd.	Creo Adworld Pte. Ltd.為Magnificent Vine Group之一間全資附屬公司。
SKR Holdings Ltd.	其中一名控股股東對SKR Holdings Ltd.擁有聯合控制權。

(a) 除本報告他處所詳列的交易及結餘外，貴集團於往績記錄期間及截至二零一六年六月三十日止六個月訂有以下重大關聯方交易：

	附註	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
		二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 (未經審核)	千新加坡元
投資管理 — 特殊目的實體管理費：	*(i)*				
最終控股公司		530	309	192	75
投資管理 — 股息收入：	*(ii)*				
ZACD (Punggol Central) Pte. Ltd.		—	3,428	—	848
ZACD (Punggol Drive) Pte. Ltd.		1,357	540	—	—
ZACD (Punggol Field) Pte. Ltd.		—	—	—	1,787
ZACD (Kaki Bukit) Pte. Ltd.		1,505	283	283	—
ZACD (KB2) Pte. Ltd.		581	125	—	—
ZACD (Sennett) Pte. Ltd.		168	366	214	—
ZACD (Seng Kang)		—	1,277	962	—
ZACD (Woodlands) Pte. Ltd.		710	93	—	310
ZACD (Woodlands2) Pte. Ltd.		—	375	—	179
		4,321	6,487	1,459	3,124
投資管理—基金管理費：	*(iii)*				
BBW6		—	17	—	95
ARO II		—	159	—	159
Shunfu		—	—	—	465
		—	176	—	719
項目諮詢及管理費：	*(iv)*				
BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte. Ltd.		257	257	129	129
BH-ZACD (Woodlands) Development Pte. Ltd.		191	191	95	16
Publique Realty		400	—	—	—
Wee Hur (Punggol Central)		320	320	160	160
Wee Hur (Woodlands12) Pte. Ltd.		100	—	—	—
Publique Realty (Pasir Ris) Pte. Ltd.		—	—	—	262
		1,268	768	384	567

	附註	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
		二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
		千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 (未經審核)	千新加坡元
物業管理及租賃管理費：	*(v)*				
BH-ZACD (Woodlands) Development Pte. Ltd.		—	106	7	98
BH-ZACD (Tuas Bay) Development Pte. Ltd.		—	—	—	48
Publique Realty (Jurong) Pte. Ltd.		—	105	—	111
Publique Realty (Pasir Ris) Pte. Ltd.		—	—	—	58
Publique Realty		—	187	33	—
Wee Hur (Punggol Central)		—	211	40	84
		—	609	80	399
財務顧問費：	*(vi)*				
SLP International		—	—	—	46
企業服務開支：	*(vii)*				
Magnificent Vine Group		197	207	115	62
維修及維護服務開支：	*(viii)*				
Neew Pte. Ltd.		42	384	72	329
租賃開支：	*(ix)*				
最終控股公司		—	—	—	97
SLP International		—	—	—	40
		—	—	—	137

附註：

(i) 特殊目的實體管理費收入乃與向最終控股公司提供的投資管理服務有關，乃按二零一三年六月一日至二零一六年五月三十一日最終控股公司在 貴集團所管理投資特殊目的實體的投資美元價值的每年2%或按每年費用100,000新加坡元收費。

(ii) 股息收入乃來自投資特殊目的實體的陳列股份，於 貴集團收取款項的權利確立時確認。董事認為，由於 貴集團向最終控股公司授出參加房地產項目的優先權，故 貴集團向最終控股公司收取的成立股份比重較其他投資者為高。進一步詳情載於歷史財務資料附註14。

(iii) 基金管理收入乃包括基金成立費及基金管理費，並與 貴集團提供的基金管理服務有關。該等費用乃按相關服務合約的訂立條款釐定。

(iv) 項目諮詢及管理費收入乃與 貴集團向該等房地產開發商關聯方提供的項目諮詢及管理服務有關。有關費用按相關服務合約訂明的條款釐定。

(v) 物業管理及租賃管理費收入乃與就 貴集團所管理物業提供的物業管理及租賃管理服務有關，按相關服務合約訂明的條款釐定。

(vi) 財務顧問費收入乃與所提供的企業財務顧問服務有關，並乃按相關訂約方共同協定之條款收取。

(vii) 企業服務開支乃與關聯方提供的企業及商業支持服務有關，按相關訂約方共同協定的條款收費。

(viii) 維修及維護服務開支乃與關聯方提供的樓宇維護工程有關，按相關訂約方共同協定的條款收費。

(ix) 租賃開支乃與自最終控股公司及關聯方租賃的辦公室空間有關。相關租賃開支乃按16,200新加坡元至19,800新加坡元之月度租金釐定。

上述交易乃按相關訂約方共同協定的條款及條件進行。 貴公司董事認為，該等關聯方交易乃於 貴集團日常業務中進行。

(b) 貴集團主要管理人員的薪酬(包括歷史財務資料附註8所披露的董事薪酬)如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元 (未經審核)	千新加坡元
短期僱員福利	249	591	298	348
退休後福利	21	32	17	22
已付予主要管理人員的薪酬總額	270	623	315	370

27. 承擔

經營租賃承擔—貴集團作為承租人

貴集團已就其辦公室物業訂立經營租賃，租期介乎一至三年。根據其中一項租賃， 貴集團可選擇將一項辦公室物業續租一年。不可撤銷經營租賃項下的未來最低應付租賃款項如下：

	十二月三十一日		六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
一年內	206	216	482
一年後但不超過五年	395	195	505
	601	411	987

於各往績記錄期間末， 貴集團並無其他重大承擔。

28. 或然負債

於各往績記錄期間末， 貴集團並無任何或然負債。

29. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於各往績記錄期間末的賬面值如下：

二零一五年十二月三十一日

貴集團—金融資產

	可供出售金融資產	貸款及應收款項	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
可供出售金融資產	15,065	—	15,065
貿易應收款項	—	7,652	7,652
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	—	114	114
應收最終控股公司款項	—	78	78
應收關聯方款項	—	87	87
現金及現金等價物	—	964	964
	15,065	8,895	23,960

貴集團—金融負債

	按攤銷成本計量的金融負債
	千新加坡元
計入貿易應付款項、其他應付款項及應計費用的金融負債	499
應付最終控股公司款項	275
應付關聯方款項	871
	1,645

二零一六年十二月三十一日

貴集團—金融資產

	可供出售金融資產	透過損益按公平值列賬的金融資產—於初步確認時指定	貸款及應收款項	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
可供出售金融資產	16,995	—	—	16,995
貿易應收款項	—	—	2,698	2,698
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	—	—	133	133
應收關聯方款項	—	—	140	140
透過損益按公平值列賬的金融資產	—	1,500	—	1,500
現金及現金等價物	—	—	4,371	4,371
	16,995	1,500	7,342	25,837

貴集團—金融負債

	按攤銷成本計量的金融負債
	千新加坡元
計入貿易應付款項、其他應付款項及應計費用的金融負債	1,382
應付最終控股公司款項	1,132
應付關聯方款項	741
	3,255

貴公司—金融負債

	按攤銷成本計量的金融負債
	千新加坡元
應計費用	590
應付最終控股公司款項	132
應付附屬公司款項	626
	1,348

貴公司於二零一六年十二月三十一日並無任何金融資產。

二零一七年六月三十日

貴集團 — 金融資產

	可供出售金融資產	貸款及應收款項	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
可供出售金融資產	14,068	—	14,068
貿易應收款項	—	4,656	4,656
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	—	155	155
應收最終控股公司款項	—	3	3
應收關聯方款項	—	148	148
現金及現金等價物	—	4,735	4,735
	14,068	9,697	23,765

貴集團 — 金融負債

	按攤銷成本計量的金融負債
	千新加坡元
計入貿易應付款項、其他應付款項及應計費用的金融負債	1,296
應付最終控股公司款項	858
應付關聯方款項	459
	2,613

貴公司 — 金融資產

	貸款及應收款項
	千新加坡元
應收附屬公司款項	390
現金及現金等價物	16
	406

貴公司 — 金融負債

	按攤銷成本計量的金融負債
	千新加坡元
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	1,041
應付最終控股公司款項	681
應付附屬公司款項	1,377
	3,099

30. 金融工具的公平值及公平值等級

貴集團金融工具(其賬面值與公平值合理相若者除外)的賬面值及公平值如下：

	賬面值			公平值		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年六月三十日	二零一五年	二零一六年	二零一七年六月三十日
	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
金融資產						
可供出售金融資產	15,065	16,995	14,068	15,065	16,995	14,068
透過損益按公平值列賬的金融資產	—	1,500	—	—	1,500	—
	15,065	18,495	14,068	15,065	18,495	14,068

經管理層評估，貿易應收款項、與最終控股公司及關聯方的結餘、現金及現金等價物、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產的即期部分、計入貿易應付款項、其他應付款項及應計費用的金融負債的即期部分及計入 貴公司財務狀況表與附屬公司結餘的公平值均與其賬面值相若，主要由於該等工具到期時間短。

金融資產及負債的公平值按該工具於自願交易方當前交易(強迫或清盤銷售除外)下可交換之金額入賬。以下方法及假設乃用於估計公平值：

計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產的非即期部分公平值乃通過使用擁有類似條款、信貸風險及餘下到期期限的工具的現行利率將估計未來現金流量貼現而計算。董事認為，由於貼現影響並不重大，其公平值與其賬面值相若。

透過損益按公平值列賬的金融資產公平值乃使用貼現現金流量(「貼現現金流量」)模式經參考結構性存款的預期回報而釐定。

非上市可供出售金融資產的公平值乃使用貼現現金流量估值模型估計並估值為公平值等級第三級。估值要求管理層就模型輸入數據(包括下文進一步闡述的輸入數據基準的不確定性)作出若干假設。範圍內多項估計的可能性可以合理評估及用於管理層估計該等非上市股本投資的公平值。

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，非上市可供出售金融資產估值所用重大不可觀察輸入數據連同定量敏感度分析概述如下：

二零一五年十二月三十一日	估值技術	重大不可觀察輸入數據	不確定性折讓幅度	輸入數據的公平值敏感度
非上市可供出售金融資產	貼現現金流量法	預測現金流量的輸入數據基準的不確定性	0%至58%	減少6個百分點將導致公平值增加608,000新加坡元 增加12個百分點將導致公平值減少1,150,000新加坡元

二零一六年十二月三十一日	估值技術	重大不可觀察輸入數據	不確定性折讓幅度	輸入數據的公平值敏感度
非上市可供出售金融資產	貼現現金流量法	預測現金流量的輸入數據基準的不確定性	0%至58%	減少6個百分點將導致公平值增加370,000新加坡元 增加12個百分點將導致公平值減少735,000新加坡元

二零一七年六月三十日	估值技術	重大不可觀察輸入數據	不確定性折讓幅度	輸入數據的公平值敏感度
非上市可供出售金融資產	貼現現金流量法	預測現金流量的輸入數據基準的不確定性	0%至58%	減少6個百分點將導致公平值增加374,000新加坡元 增加12個百分點將導致公平值減少743,000新加坡元

預測現金流量的輸入數據基準的不確定性指管理層就投資特殊目的實體所投資直接與個別相關房地產發展項目於各報告日期的銷售進度有關對發展特殊目的實體所發放股息估計應用於現金流量預測的不確定性折讓。就相關房地產發展項目而言屬重要的里程碑，對釐定貼現現金流量模式的不確定性折讓至關重要，包括(i)銷售單位並非大致上已售完；(ii)銷售單位大致上已售完但尚未取得臨時佔用許可證(「臨時佔用許可證」)；及(iii)銷售單位大致上已售完且已取得臨時佔用許可證。鑒於不斷變化的

市場狀況及銷售進度的不確定性，現金流量於不同階段存在顯著差異。相關房地產發展項目銷售進度越提前，應用於現金流量預測的不確定性折讓越低，反之亦然。不確定性貼現率的公平值敏感度反映估計可供出售金融資產所使用相關房地產發展項目現金流量的大幅波動。

非上市可供出售金融資產之公平值變動乃於可供出售金融資產估值儲備中處理。

公平值等級

下表說明　貴集團金融工具的公平值計量等級：

按公平值計量的資產：

二零一五年十二月三十一日

	利用以下各項的公平值計量			
	活躍市場報價（第一等級）	重大可觀察輸入數據（第二等級）	重大不可觀察輸入數據（第三等級）	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
可供出售金融資產	—	—	15,065	15,065

二零一六年十二月三十一日

	利用以下各項的公平值計量			
	活躍市場報價（第一等級）	重大可觀察輸入數據（第二等級）	重大不可觀察輸入數據（第三等級）	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
可供出售金融資產	—	—	16,995	16,995
透過損益按公平值列賬的金融資產	—	1,500	—	1,500
	—	1,500	16,995	18,495

二零一七年六月三十日

	利用以下各項的公平值計量			
	活躍市場報價（第一等級）	重大可觀察輸入數據（第二等級）	重大不可觀察輸入數據（第三等級）	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
可供出售金融資產	—	—	14,068	14,068

於往績記錄期間第三等級內的公平值計量變動如下：

	於十二月三十一日		二零一七年
	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
可供出售金融資產—非上市：			
於報告期初	14,682	15,065	16,995
於其他全面收益確認的總收益／（虧損）	383	1,930	(2,927)
於報告期末	15,065	16,995	14,068

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，貴集團並無任何以公平值計量的金融負債。

於往績記錄期間，就金融資產及金融負債而言，第一等級與第二等級之間公平值計量並無任何轉撥且並無轉入或轉出第三等級。

31. 金融風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括現金及現金等價物以及透過損益按公平值列賬的金融資產。該等金融工具主要旨在為貴集團營運提供資金。貴集團擁有若干主要由其營運直接產生的其他金融資產及負債，如可供出售金融資產、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、最終控股公司及關聯方結餘以及計入貿易應付款項、其他應付款項及應計費用的金融負債。

貴集團金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及協定下文所概述管理各項該等風險的政策。

信貸風險

應收結餘乃按持續基準監控且貴集團的壞賬風險並不重大。

貴集團金融資產(包括貿易應收款項、按金及其他應收款項、應收最終控股公司及關聯方款項、透過損益按公平值列賬的金融資產以及現金及現金等價物)的信貸風險乃來自對手方違約，其最大風險相等於該等工具的賬面值。

於各往續記錄期間結束時，貴集團擁有若干有關貿易應收款項的集中信貸風險如下：

	十二月三十一日		二零一七年
	二零一五年	二零一六年	六月三十日
應收最大債務人款項	54%	18%	25%
應收五大債務人款項	91%	52%	60%

有關貴集團來自貿易應收款項的信貸風險的進一步量化數據披露於歷史財務資料附註15。

流動資金風險

為管理流動資金風險， 貴集團監控及維持管理層認為充足的現金及現金等價物水平，以為 貴集團營運提供資金及降低現金流量波動的影響。 貴集團定期檢討其主要資金狀況，以確保其具備充足財務資源履行其財務責任。

貴集團及 貴公司金融負債於各報告期末根據合約未貼現付款的到期情況如下：

貴集團

	二零一五年十二月三十一日		
	按要求／無固定還款期	一年以內	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
計入貿易應付款項、其他應付款項及應計費用之金融負債	—	499	499
應付最終控股公司款項	275	—	275
應付關聯方款項	871	—	871
	1,146	499	1,645

貴集團

	二零一六年十二月三十一日		
	按要求／無固定還款期	一年以內	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
計入貿易應付款項、其他應付款項及應計費用之金融負債	—	1,382	1,382
應付最終控股公司款項	1,132	—	1,132
應付關聯方款項	741	—	741
	1,873	1,382	3,255

貴公司

	二零一六年十二月三十一日		
	按要求／無固定還款期	一年以內	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
應計費用	—	590	590
應付最終控股公司款項	132	—	132
應付附屬公司款項	626	—	626
	758	590	1,348

貴集團

	二零一七年六月三十日		
	按要求／無固定還款期	一年以內	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
計入貿易應付款項、其他應付款項及應計費用之金融負債	—	1,296	1,296
應付最終控股公司款項	858	—	858
應付關聯方款項	459	—	459
	1,317	1,296	2,613

貴公司

	二零一七年六月三十日		
	按要求／無固定還款期	一年以內	總計
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	—	1,041	1,041
應付最終控股公司款項	681	—	681
應付關聯方款項	1,377	—	1,377
	2,058	1,041	3,099

資本管理

貴集團資本管理的主要目標為保障 貴集團的持續經營能力及維持穩健的資本比率，以支持其業務及最大化股東價值。

貴集團若干附屬公司由新加坡金融管理局(「新加坡金融管理局」)及香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)監管並須根據新加坡金融管理局及證監會規則遵守若干最低資本規定。 貴集團已設立由經驗豐富的合規主任運作並由管理層監控的法律及合規部門。法律及合規部門的主

要職責為監控日常財務狀況及定期檢討 貴集團的內部監控，以確保受監管附屬公司遵守相關法規。於整個往績記錄期間或自授出許可當日起，受監管附屬公司已遵守相關法規。

貴集團管理其資本架構並因應經濟狀況變動作出調整。為維持或調整資本架構， 貴集團可向股東退還資本或發行新股。於往績記錄期間，管理資本的目標、政策或過程並無任何變動。

貴集團資本包括股東權益的所有部分。

32. 往績記錄期間後重大事件

貴集團於往績記錄期間後有以下重大事件：

(a) 貴公司董事於二零一七年十一月十七日宣派及批准截至二零一七年十二月三十一日止年度的中期股息1,500,000新加坡元，為每股普通股0.15仙。

(b) 於二零一七年十二月十三日， 貴公司的最終控股公司議決將 貴公司股本中的1,000,000,000股普通股分拆為 貴公司股本中的1,500,000,000股普通股。於完成後， 貴公司共有1,500,000,000股已發行普通股，全部由最終控股公司直接持有，而已發行股本及已繳足股本金額為13,704,642新加坡元。股本賬面值保持不變，仍列為4,718,000新加坡元(見附註23)。

(c) 於二零一七年十二月十三日， 貴公司已有條件採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，據此 貴集團僱員(包括董事)及其他合資格參與者可獲授購股權以認購 貴公司股份。購股權計劃的主要條款概述於招股章程附錄四「購股權計劃」一節。

33. 期後財務報表

貴集團或其任何附屬公司並無就二零一七年六月三十日後任何期間編製任何經審核財務報表。

本附錄下文所載資料並不構成載於本招股章程附錄一由本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分，載入本文僅供說明用途。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下列示根據創業板上市規則第7.31段編製的本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，所參照的基準載於下文附註，以呈列全球發售對本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售於二零一七年六月三十日已進行。編製本集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅供說明用途，且由於其假設性質，未必能反映全球發售於二零一七年六月三十日或任何未來日期完成時本集團綜合有形資產淨值的真實情況：

	於二零一七年六月三十日本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值	全球發售的估計所得款項淨額	本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	
	千新加坡元 *(附註1)*	千新加坡元 *(附註2)*	千新加坡元	新加坡元 *(附註3)*	*等值於* 港元
根據發售價每股股份0.26港元	21,254	18,500	39,754	0.02	0.12
根據發售價每股股份0.33港元	21,254	24,352	45,606	0.02	0.13

附註：

1. 於二零一七年六月三十日本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載的會計師報告。

2. 全球發售的估計所得款項淨額乃基於指示性發售價每股股份0.26港元及0.33港元(即本招股章程所載的指示性發售價範圍的最低位及最高位)，經扣除本公司應付的估計包銷費用及其他相關開支後釐定，當中並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份或因根據購股權計劃已授出或可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份。

3. 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經作出上文附註2所述的調整後，基於2,000,000,000股已發行股份(假設全球發售已於二零一七年六月三十日完成)達致，惟當中並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份或因根據購股權計劃已授出或可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份。

4. 概無對未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整以反映本集團於二零一七年六月三十日後的任何貿易業績或訂立的其他交易。

5. 本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並無計及本公司於二零一七年十一月宣派及派付1.5百萬新加坡元的股息。倘計及股息，每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將為0.02新加坡元(相當於0.11港元)(假設每股發售股份之發售價為0.26港元)及0.02新加坡元(相當於0.13港元)(假設每股發售股份之發售價為0.33港元)。

6. 港元兌新加坡元乃按匯率1新加坡元兌5.8005港元進行換算。

B. 未經審核備考財務資料報告

以下為申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的函件全文，以供載入本招股章程。

香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

獨立申報會計師就編製備考財務資料發出的核證報告

致杰地集團有限公司列位董事

吾等已完成核證工作，以就杰地集團有限公司(「**貴公司**」)董事(「**董事**」)編製　貴公司及其附屬公司(以下統稱為「**貴集團**」)之備考財務資料作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括　貴公司刊發之日期為二零一七年十二月二十八日的招股章程第II-1頁所載於二零一七年六月三十日之備考綜合有形資產淨值以及相關附註(「**備考財務資料**」)。董事編製備考財務資料所依據的適用準則載於招股章程附錄二。

備考財務資料乃由董事編製，旨在說明　貴公司的全球發售對　貴集團於二零一七年六月三十日的財務狀況之影響，猶如交易已於二零一七年六月三十日進行。作為此程序之一部分，有關　貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自　貴集團截至二零一七年六月三十日止六個月的財務報表(已就此刊發核數師報告)。

董事就備考財務資料應負的責任

董事負責根據《香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則》(「**創業板上市規則**」)第7.31段及參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的《會計指引》(「**會計指引**」)第7號「*編製備考財務資料以供載入投資通函*」編製備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用《香港質量控制準則》第1號「*有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務業務的公司的質量控制*」，並相應設有全面之質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律及監管要求的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃依照創業板上市規則第7.31(7)段的規定，就備考財務資料發表意見，並向　閣下呈報。對於吾等過往就編製備考財務資料所用的任何財務資料而發出的任何報告，除對吾等於該等報告發出日期報告的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之《香港核證工作準則》第3420號「*就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告之核證工作*」進行委聘工作。此項準則規定申報會計師規劃並執行有關程序，以合理確定董事於編製備考財務資料時是否已根據創業板上市規則第7.31段的規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號。

就此項委聘而言，吾等並無責任就於編製備考財務資料時所用的任何歷史財務資料更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於受聘進行核證的過程中，亦無就於編製備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

將備考財務資料納入本招股章程，目的僅為說明　貴公司全球發售對　貴集團未經調整財務資料的影響，猶如交易已於就說明用途所選定之較早日期進行。因此，吾等不就交易的實際結果會如呈列所述作任何保證。

就備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告的合理核證工作，涉及進行程序以評估董事在編製備考財務資料時所用的適用準則有否提供合理基準，以呈列交易直接造成之重大影響，以及就下列各項取得充份而恰當的憑證：

- 相關備考調整是否適當地按照該等準則編製；及

- 備考財務資料是否反映對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對　貴集團性質、與編製備考財務資料有關的交易，以及其他相關委聘狀況之了解。

此項委聘亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信已取得充份而恰當的憑證，為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

(a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；

(b) 有關基準與　貴集團的會計政策一致；及

(c) 就根據創業板上市規則第7.31(1)段所披露的備考財務資料而言，該等調整均屬恰當。

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一七年十二月二十八日

下文概述本公司章程的若干條文及適用於新加坡註冊成立公司的新加坡法例的若干條文。有關內容僅為概要，具體應參考新加坡法例及本公司章程。

本公司於二零一六年十一月八日根據新加坡公司法在新加坡註冊成立為公眾股份有限公司。

A. 本公司章程

本公司章程於二零一七年十二月十三日獲採納，包括具有以下效力之條文：

(a) 股東責任

第3條

本公司股東(「**股東**」)責任為有限。

(b) 業務

第4條

在新加坡公司法(第50章)(「**新加坡公司法**」)及章程條文的規限下，本公司：

(a) 可全權進行或從事任何業務或活動、採取任何行動或訂立任何交易；及

(b) 就該等目的，擁有完全的權利、權力及特權。

(c) 董事披露其於與本公司所訂立合約中的權益的責任

第107(2)條

各董事及行政總裁均須遵守新加坡公司法第156條規定，須披露董事及行政總裁於與本公司訂立或擬訂立的合約中擁有的權益或其所擔任或持有而與擔任董事或行政總裁職務或作為董事或行政總裁所擁有權益衝突的職位或財產。

(d) 董事對涉及本身權益的建議、安排或合約的表決權

第107(2)條

儘管已按照新加坡公司法第156條規定披露權益，對於董事本身或其任何緊密聯繫人直接或間接擁有任何重大個人權益的任何合約或安排或任何其他建議，相關董事概不得就此投票，於釐定法定人數時該董事亦不計算在內。

第108(2)條

始終在第107(2)條規限下，董事可以其認為符合本公司利益的有關方式及各方面行使本公司所持有或擁有任何公司股份所賦予的投票權(包括行使權利投票贊成委任董事或當中任何一人擔任有關公司的董事職務，或表決贊成或規定向有關公司的董事支付酬金的任何決議案)，而本公司任何董事可以上述方式投票贊成行使上述投票權，即使其本身可能或將會獲委任為該公司董事。

(e) 董事擔任職務的權力

第107(1)條

董事可在本公司兼任任何其他職務或獲利職位(核數師職位除外)，而該董事或該董事為股東的任何商號或該董事為董事或股東的任何公司可在其擔任董事的同時在董事可能釐定的期間及按董事可能決定的條款(有關酬金及其他方面)，以專業人士身份為本公司行事。在新加坡公司法的規限下，任何董事或準董事概不會因其職位而喪失與本公司締結合約或訂立任何安排的資格，不論該合約或安排是以作為賣方、買方、出租人、承租人、抵押人、承押人、經辦人、代理、經紀或其他身份訂立，且由本公司或其代表訂立的而當中任何董事以任何方式直接或間接擁有權益的合約或安排概不會被廢止，任何訂立上述合約或擁有上述權益的董事亦無須就僅因擔任其職位或藉此建立的受信關係而有責任向本公司交代其從任何有關合約或安排中獲得的利益。惟彼須遵守新加坡公司法第156條有關披露的規定。

第108(1)條

董事可於本公司以賣方、買方、股東或其他身份擁有權益的任何公司兼任董事或任何其他職務或獲利職位(核數師職位除外)，除非本公司另有指示，否則該董事無須就兼任董事或高級職員或憑藉彼於有關其他公司的權益收取的任何袍金、薪酬或其他福利作出交代。

(f) 董事的薪酬及董事對薪酬的表決權

第104(1)條

董事的袍金須不時以本公司普通決議案釐定，且除相關決議案另有規定外，袍金不得增加，除非於股東大會上通過普通決議案建議增加，而召開會議的通告中已給予有關建議增加袍金的通知。除相關決議案另有規定外，袍金須按董事所協定的比例及方式分配，如董事未能達成協議，則由各董事平分，惟在後一種情況中，若任何董事僅在應付袍金所涉及期間的部分時間出任董事，則該董事僅可按比例收取其在任期間的袍金。

第104(2)條

倘任何董事獲指派擔任任何行政職務或出任任何委員會職位或履行或提供董事認為並非董事一般職務的服務，則董事會可決定以薪金、佣金或其他方式向其支付額外薪酬，惟必須遵守本條下文的規限。

第104(3)條

董事(不包括執行董事)的袍金(包括根據第104(2)條的任何薪酬)可包括：(i)固定金額的袍金及／或(ii)固定數目的本公司股本中的股份，但任何時候均不得以基於盈利或營業額的佣金或百分比之形式支付，且董事(不論是否執行董事)的酬金概不得以基於營業額的佣金或百分比之形式支付。

第105條

董事可報銷參加董事會議或任何董事委員會會議或股東大會或其他為本公司業務履行董事職責而可能產生的所有往返交通費或其他合理費用。

第107(2)條

儘管已根據新加坡公司法第156條規定作出權益披露，對於董事本身或其任何緊密聯繫人直接或間接擁有任何重大個人權益的任何合約或安排或任何其他建議，相關董事概不得就此投票，於釐定法定列席人數時該董事亦不應被包括在內。

(g) 董事可行使的借款權力以及變更該借款權力的方式

第123條

在新加坡公司法及當時生效且涉及新加坡註冊成立公司的任何其他法例(「**法令**」)條文及章程條文的規限下，董事可酌情行使本公司的一切權力，以籌借或以其他方式籌集資金，及將本公司全部或任何財產或業務(包括任何未催繳或已催繳但未繳付股本)予以按揭、押記或抵押，以及發行債權證及提供其他抵押，不論直接或作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或責任的擔保抵押。

(h) 董事的委任、退任、辭任及免職

第102條

在本公司股份上市或報價而該證券交易所視有關上市或報價為本公司股份第一上市或報價地的證券交易所(「**交易所**」)上市條文的規限下，董事人數不得少於兩名，且均須為自然人。

第109條

本公司於股東大會上可(在章程條文及新加坡公司法任何規定的規限下)透過普通決議案(所有有權收取通知的股東均收到通知)不時在任何董事的任期屆滿前將其罷免(即使章程或本公司與相關董事訂立的任何協議

另有規定)並委任他人代替遭罷免的董事(獲委任之任何人士須猶如其於獲委任以取代之原任董事最後獲選為董事之日期成為董事而遵守輪值退任規定)，可增加或減少董事人數，並可變更其股份資格(如有)。該等罷免不得損害董事可能就因其與本公司訂立之任何服務合約遭到違反而引致之損失提出任何申索之權利。若概無委任相關人士，則因此產生的空缺可由董事根據第116條作為臨時空缺加以填補。除非股東大會另有決定，董事人數不設上限。

第110條

董事須在下述任何事件發生時離職：

(a) 其根據新加坡公司法或任何其他法律所發出的任何指令遭法律禁止擔任董事；

(b) 其基於新加坡公司法任何條文而不再為董事；

(c) 其(並非按固定任期擔任任何行政職務者之董事)在本公司註冊辦事處(「**辦事處**」)放置親筆辭任信，或其以書面辭職並獲董事會議決接納辭職建議；

(d) 針對其作出了破產令或其宣告破產或與所有債權人達成任何債務償還安排或債務重整協議；

(e) 其出現精神錯亂及無法自理或管理其事務或(若於新加坡或其他地區)任何聲稱具有司法管轄權的法院以精神錯亂為理由(不論如何規定)向該董事發出拘留令或委任監護人或委任接管人或任何其他人士(不論以何名義)，以行使有關其財產或事務的權力；

(f) 其根據任何適用法律因喪失擔任董事的資格或被免除或撤換董事職務(視情況而定)而不再合資格擔任董事；

(g) 其未向董事會請假而連續六(6)個月缺席董事會議，且董事會因其缺席董事會議而通過決議案將其撤職；

(h) 其在股東大會上被本公司根據章程罷免；及

(i) 其因技術問題外的原因而於任何司法管轄區無資格擔任董事(於此情況下，其須立即向董事會辭職)。

第112條

根據章程及新加坡公司法，於每次股東週年大會上，根據第113條當選的當時在任的至少三分之一董事(或倘人數並非三之倍數，則為最接近而不少於三分之一的人數)須輪流退任，惟任何根據第116條退任之董事不計算在內。

第113條

每年退任的董事應為自上一次獲重選或獲委任以來任期最長者，而於同一日成為董事或上一次於同一日獲重選為董事的所有人士須以抽籤方式決定退任者(除非彼等之間另有協定)。退任董事應合資格膺選連任。

第114條

本公司可於董事根據章程任何條文退任的大會上通過普通決議案選舉退任董事或其他合資格獲委任之人士填補空缺，否則退任董事將被視為已獲重選連任，除非：

(a) 該大會已議決表明不再填補該空缺或已向大會提交重選該董事的決議案但不獲通過；或

(b) 該董事根據新加坡公司法不合資格擔任董事或該董事向本公司遞交書面通知表明不願重選；或

(c) 該董事因技術問題外的原因而於任何司法管轄區無資格擔任董事；或

(d) 並無推選有關人士乃由於動議的決議案與新加坡公司法第150條有所抵觸。

董事退任於會議結束前不得生效(惟已通過決議案選舉其他人士取代退任董事，或有關其重選的決議案已在大會上提出並已遭否決的情況除外)，因此，獲重選或被視為已獲重選的退任董事，其任期將繼續且無間斷。

第115條

除在大會上退任的董事外，概無人士有資格於任何股東大會上參選董事(獲董事推薦參選者除外)，除非正式合資格出席大會並於會上表決的股東(將被提名的人士除外)已向辦事處遞交經簽署的書面通知，表明其有意提名有關人士參選，且獲提名人士已向辦事處遞交經簽署的書面通知，表明其同意獲提名及有意作為候選人參選，但前提是，發出該等通知的最短期限至少須為七天，且(如該等通知在指定就上述委任召開的股東大會的通告寄發後遞交)該等通知的遞交期限應自指定就上述委任召開的股東大會的通告寄發後之日起至該大會舉行日期前不遲於七天結束。

第116條

本公司可通過普通決議案委任任何人士為董事，以填補臨時空缺或作為新增董事，惟董事總人數於任何時間不得超過章程釐定的最高數目(如有)。在不損害委任權利的原則下，董事應有權隨時作出委任，但獲董事如此委任的任何人士的任期應僅直到下一屆股東週年大會為止，屆時可膺選連任，但在確定須於該會上輪值退任的董事人數時不應將該董事計算在內。

(i) 擔任董事須持有之股份數目(如有)

第103條

董事無須為股東，亦無須持有本公司任何股份。非股東的董事無論如何亦有權收取本公司所有股東大會之通告及出席大會並於會上發言。

(j) 各類股份所附帶之權利、優先權及限制

股本變動

第7條

(1) 本公司有權發行不同類別的股份，包括附帶特別、有限或有條件投票權或不附帶投票權的股份。

(2) 普通股以外的類別股份所附帶的權利須於章程中寫明。

(3) 即使前兩分段另有規定，除非獲本公司股東以特別決議案批准，否則本公司不得承諾發行附帶特別、有限或有條件投票權或不附帶投票權的股份。

(4) 如果本公司發行不附帶投票權的股份，則該等股份的名稱須有「無投票權」字眼，而若本公司股本包括附帶不同投票權之股份，則除附帶最優先投票權之股份外，其餘各類別股份的名稱均須有「限制投票權」或「有限投票權」等字眼。

(5) 本公司可發行無須向本公司支付代價的股份。

第8條

根據法令及章程，未經本公司於股東大會上事先批准，董事不得發行任何股份，惟根據本條文及在遵守第69條及當時已發行的任何股份所附帶的任何特別權利的情況下，董事可按其認為合適的條款及條件、代價(如有)及時間配發及發行股份或授出購股權及以其他方式處理或出售該等股份予董事認為合適的人士，不論是否以現金支付該等金額(如有)的任何部分，董事亦可發行附帶其認為合適的優先、遞延、有限制或特別權利、特權或條件的任何股份，亦可發行本公司須要或可選擇贖回的優先股，贖回條款及方式由董事確定，惟：

(a) 在本公司可能於股東大會上作出的任何相反指示的規限下，為募集現金而向持有任何類別股份的股東發行股份，須盡量按該等股

東當時所持股份數目的比例發行，而第69(1)條第二句的規定作出相應修改後適用；及

(b) 任何其他股份發行，所發行的股份總數若超過第69(2)條所述的上限，則須經本公司於股東大會上批准。

第69(1)條與第79條一併閱讀

在本公司於股東大會上可能作出的任何相反指示的規限下或除非根據交易所上市規則獲准許，所有新股份須於發行前向於要約日期有權收取本公司股東大會通告的人士要約出售，並於情況許可下，以盡量貼近其有權收取或持有現有股份數目的比例進行。要約須透過通告作出，列明要約的股份數目，及設定如要約不獲接納將視為拒絕的限期；而在限期屆滿後，或在收到獲要約人士有關其拒絕接納所要約出售的股份的通知後，董事可以其認為最有利於本公司的方式處置該等股份。董事亦可以同樣的方式處置其認為無法根據本第69(1)條方便地要約出售的任何新股份(因新股份轉換為有權獲要約新股份的人士所持有股份之比例所致)。

第79條

每次股東大會的通告須按章程授權方式發送予以下人士：

(a) 持有附帶權利可出席大會並於會上投票之股份的每位股東，惟其於大會召開日期應已繳付就股份目前應付之所有催繳及其他款項；

(b) 由於原本有權收取大會通告的股東身故或破產或其他原因而取得其股份的每名人士；

(c) 每位董事；

(d) 核數師(在不影響第180條的情況下)；及

(e) 交易所。

概無其他人士有權收取股東大會通告；惟倘大會乃為更改本公司的宗旨而召開，則通告應符合新加坡公司法第33條有關債權證持有人通告的規定。

第69(2)條

儘管有第69(1)條，惟在第7(3)條的規限下，本公司可透過在股東大會提呈普通決議案，無條件地或在普通決議案可能訂明的有關條件規限下，授予董事一般授權，以：

(a) (i) 透過供股、紅股或其他方式發行本公司股份；及／或

(ii) 訂立或授出可能或將須發行股份的要約、協議或購股權(統稱「**工具**」)，包括但不限於增設及發行(以及調整)認股權證、債權證或其他可轉換為股份的工具；及

(b) (儘管普通決議案所賦予的授權可能不再生效)於普通決議案生效時根據董事所訂立或授出的任何工具發行股份，

惟：

(1) 根據普通決議案所發行的股份總數(包括根據普通決議案所訂立或授出的工具將予發行的股份)須受限於交易所可能規定的有關限制及計算方式；

(2) 於行使普通決議案所賦予的授權時，本公司須遵守當時生效的交易所上市規則(除非獲交易所豁免遵守)以及章程的條文；及

(3) (除非由本公司於股東大會撤回或變更)普通決議案所賦予的授權於通過該項普通決議案後的下一個本公司股東週年大會結束後，或法律規定本公司須舉行股東週年大會的日期，或新加坡公司法可能規定的有關其他期限屆滿時(以最早者為準)，不得繼續生效。

第11條

(1) 優先股可在法律或交易所上市規則規定的有關限制下予以發行。就收取通知、報告、資產負債表及財務報表，以及出席本公司股東大會方面，優先股股東可享有與普通股股東同等的權利。優先股股東亦有權於任何就削減資本或清盤或批准出售本公司的業務而召開的任何股東大會上表決或有權就於股東大會上提呈直接影響彼等的權利及特權的或優先股股息多於六(6)個月後方支付的建議進行投票。倘優先股獲發行，已發行優先股總數在任何時候均不得超過已發行普通股總數。

(2) 本公司有權進一步發行與不時已發行或將予發行優先股享有同等權益或優於該等優先股的優先股本。

登記股東為絕對擁有人

第19條

除非法律另有規定，否則本公司不承認任何人士以信託形式持有任何股份，且即使已獲得有關通知，亦不會以任何形式被要求或被逼承認任何股份的衡平、或然、未來或部分權益，或任何零碎股份中的任何權益，或任何股份的任何其他權利(章程或法律另有規定者除外)，惟在股東名冊登記為相關股份登記持有人的人士(寄存人或其代名人(視情況而定)除外)或(倘在股東名冊中登記為相關股份登記持有人的人士即為寄存人)姓名已就該股份記錄在寄存登記冊內的人士對該等股份所擁有的全部絕對權利除外。

「寄存人」及「寄存登記冊」分別具有新加坡法律第289章證券及期貨法(「**新加坡證券及期貨法**」)賦予的涵義。

股票

第20條

凡於股東名冊上登記為股東的人士，均有權於任何股份申請結束日期或(視乎情況而定)遞交過戶文件日期後十(10)個市場交易日(或交易所可能

批准的有關其他期限)內，就所配發或轉讓的任何一類別的所有股份獲發一張股票或就一部分股份分別以合理數額區分的多張股票。

表決

第92條

(1) 每位股東均有權出席任何股東大會並於會上就任何決議案發言。

(2) 受限於且不影響本公司當時股本中任何一個或多個類別股份當時所附帶的任何投票特權或限制的情況下，有表決權的股東均可親自投票或由委任代表或代理人代為投票及(如屬法團)由代表投票。每名有權投超過一票的人士無需盡投其票或以相同方式盡投其票。

(3) 倘本公司知悉任何股東按照交易所之規則及法規，須對本公司任何特定決議案放棄投票或受到限制而僅可投票贊成或投票反對本公司任何特定決議案，則該股東違反該規定或限制時所作出或其代表作出之任何投票均不得計算在內。

(4) 親身或委任代表或代理人或公司代表(如適用)出席會議的每位股東：

(a) 於投票表決時就其所持有或所代表的每股股份擁有一票表決權；及

(b) 於舉手表決時擁有一票表決權，惟：

(i) 倘股東並非相關中介機構或結算所或其代名人且由兩名委任代表代為出席，則僅由該股東決定，或若股東未決定，則由大會主席(或其授權人士)全權酌情決定的該等兩名委任代表中的一名有權進行舉手表決；及

(ii) 倘股東為相關中介機構或結算所或其代名人且由兩名或以上委任代表代為出席，各委任代表均有權進行舉手表決。

(5) 於釐定屬寄存人的股東或其受委代表於任何股東大會投票表決時的票數時，就該名寄存人的股份而言，所持有或代表的股份指於相關股東大會舉行前七十二(72)小時經寄存人向本公司核證，以其名稱載於寄存登記冊內的股份數目。

第95條

除章程或新加坡公司法有明確規定外，除經正式登記且已就股份向本公司支付所有催繳股款之股東外，任何其他人士均不得親身或委任代表、代理人或代表出席任何股東大會及於大會上就任何事宜投票。

聯名持有人

第24條

倘兩(2)名或以上人士為任何股份的登記持有人，則彼等將被視為以聯權共有人身份持有該等股份，並享有生者承繼權利，惟須符合下列條文的規定：

(a) 本公司無責任登記超過四名人士為任何股份的持有人，惟已故股東的遺囑執行人、遺產受託人或管理人除外；

(b) 股份的聯名持有人須對應就該等股份支付的所有款項個別及共同承擔法律責任；

(c) 倘該等聯名持有人中任何一人身故，本公司僅會承認生存者為擁有股份的任何所有權的人士，惟董事可要求出示其認為合適的身故證明；

(d) 任何一名該等聯名持有人可就有關股份的應付該等聯名持有人的任何股息或其他款項或應派發予該等聯名持有人的財產發出有效收據；及

(e) 股份聯名持有人中名列股東名冊首位的人士方有權獲寄發有關該股份的股票或收取本公司發出之通知，任何送達該人士的通知應被視為已送達所有聯名持有人。

第167(1)條

就股份應以現金派付的任何股息或其他款項可以支票或股息單派付，並以郵寄方式寄予股東或有權收取人士(或倘若多名人士登記為股份聯名持有人或因持有人身故或破產而有權擁有股份，則任何一名該等人士)或(視情況而定)寄存公司以派發予有權收取之寄存人或該股東或該名人士可以書面指示或以董事全權酌情釐定之有關方式(包括電子方式)指示的有關人士及有關地址。每張支票或股息單應以只付予抬頭人的方式付予收件人或持有人或聯名持有人或因持有人身故或破產而有權擁有股份的該名人士或該等人士可能指示的人士，而銀行承兑支票或有關任何有關人士簽收支票，則代表本公司已妥為付款。每張支票或股息單的郵遞風險概由有權收取其所代表的款項的人士承擔。

第183條

若股份是聯名持有，則凡指定給予股東的通告、通訊及／或文件(包括股票)將發給股東名冊或寄存登記冊(視乎情況而定)上有關股份持有人中名列首位的人士，而按此所發出的通告將被視為已給予該等股份的所有持有人充分通知。就該目的而言，並無擁有新加坡登記地址且並未提交新加坡地址作送達通告的聯名持有人，可不予理會。

(k) 資本的任何變動

第72條

(1) 本公司可透過普通決議案：

(a) 合併及拆分全部或任何其股份；

(b) 拆細其股份或其中任何部分(惟須受法令及章程的條文規限)，前提為就有關拆細而言，小額股份的已繳付與尚未繳付(如有)部分之比例應與分成小額股份之前的股份的比例相同；

(c) 註銷於通過決議案日期尚未獲任何人士接納或同意接納或已沒收的股份，並按就此註銷的股份數目扣減其股本數額；及

(d) 在法令條文的規限下，將其股本或其任何類別的股份由一種貨幣轉換為另一種貨幣。

(2) 本公司可透過特別決議案並根據法令及在其規限下，將一類股份轉換為另一類股份。

第73條

(1) 本公司可以任何方式削減其股本或任何不可分派儲備，惟須受法律規定之任何要求及同意規限。

(2) 根據新加坡公司法之條文、交易所之上市規則及任何適用法律或法規，本公司可於股東大會授權董事按本公司認為合適的條款及新加坡公司法規定的方式購回或以其他方式購入其發行的普通股、股票、優先股、購股權、債權證、債股、債券、承擔、證券及所有其他股權、衍生工具、債務及金融工具。就購回可贖回股份而言，倘非經市場或以招標方式購回，則必須根據新加坡公司法條文、交易所上市規則及任何適用法律及法規限定在某一最高價格，而倘以招標方式購回，則招標必須向全體持有本公司可贖回股份的股東一視同仁地發出。倘新加坡公司法、交易所之上市規則及任何適用法律或法規有所規定，本公司如此購回或購入的股份應被視為於本公司購回或購入時即時註銷，惟根據新加坡公司法、交易所上市規則及任何適用法律或法規以庫存方式持有者除外。按上文所述註銷任何股份時，該股份附帶的權利及特權應告屆滿。在任何其他情況下，本公司可按照新加坡公司法、交易所上市規則及任何適用法律及法規允許之的有關方式處理如此購回或購入的任何該股份(包括但不限於將有關股份持作庫存股份)。在不影響上文所述的情況下，在註銷本公司根據章程及新加坡公司法購回或以其他方式購入的任何股份後，本公司已發行股份數目應

扣減就此註銷的股份數目，而倘任何該已註銷股份乃以本公司股本購回或購入，則應相應扣減本公司股本數額。

(l) 各類股份各自的權利的任何變動，包括權利變動所必須的行動

第12條

倘於任何時候股份劃分為不同類別，則在新加坡公司法條文的規限下，任何類別股份附帶的權利(除非該類別股份之發行條款另有規定)變更或廢除可經該類別已發行股份四分之三的持有人書面同意，或經該類別股份持有人的獨立股東大會所通過的特別決議案批准而作出，無論本公司是否正在進行清盤，而各有關特別決議都可適用新加坡公司法第184條規定，可視情況作出修改。就各有關獨立股東大會而言，章程有關股東大會之條文應適用(經作出適當修訂)，

惟始終：

(a) 必要的法定人數應為兩名持有或由代表或受權人持有或佔該類別已發行股份至少三分之一的人士及任何親身或委派受委代表或受權人出席的任何股份持有人可發起投票，惟倘大會未能達到通過該特別決議案所需的大比數，而在大會召開之後兩個月內徵得持有該類別已發行股份四分之三持有人的書面同意，則具有猶如在大會上以特別決議案通過的效力及作用；及

(b) 倘某類別的全部已發行股份由一名人士持有，則必要法定人數應為一名人士，而該類別股份的有關持有人親身或委派代表或受權人出席可發起投票表決。

第13條

償還可贖回優先資本以外優先資本或優先股股東權利的任何更改必須遵照相關優先股股東的特別決議案方可作出。惟倘大會未能達到通過該特別決議案所需的大比數，而在大會召開後兩(2)個月內徵得持有有關優先股四分之三的持有人的書面同意，則其具有猶如在大會上以特別決議案通過的效力及作用。

第14條

任何一類附帶優先權的已發行股份的持有人獲賦予的權利，須視為藉增設或發行更多就參與分配本公司溢利或資產而言於若干或所有方面等級相同(不包括優先權)的股份而更改，惟該類股份的發行條款或章程另有註明者除外。

(m) 股息及分派

第157條

在任何股份或股份類別附帶之任何權利或限制的規限下及新加坡公司法另行允許者除外，(a)全部股息應按股東持有之股份數目之比例宣派及派付，惟倘若股份為部分已繳，則所有股息必須就部分已繳股份的已繳或入賬列為已繳金額按比例分配及派付；及(b)所有股息必須就派付股息的任何部分或多個部分期間的已繳或入賬列為已繳金額按比例分配及派付，惟若任何股份發行條款規定其須由特定日期起收取股息，則該股份須按相應方式享有股息。就本條而言，於催繳前就股份已繳或入賬列為已繳的金額將不予計算。

第159條

董事可不時於股東大會上經普通決議案批准後宣派股息，惟有關股息均不可自本公司溢利之外進行撥付(除非法令明確授權)。支付的股息不得高於董事所建議者及董事於任何時候宣佈之可供派息的溢利金額應為確定。董事可於彼等認為適當及彼等認為本公司之溢利足以支持派付時，在未經上述批准的情況下，不時於股份發行條款指定作有關派付的半年期或其他日期(如有)就附帶於固定日期應付固定股息的任何股份類別宣派及派付固定股息，亦可不時於彼等認為合適的有關日期就有關期間向任何股份類別之持有人支付有關金額之中期股息。

第160條

本公司於經董事透過普通決議案建議後，指示透過分派指定資產以實物派付全部或部分股息(具體為任何其他公司的繳足股份或債權證或借股或任何指定資產的組合)，而董事應使有關決議案生效。倘有關分派存在任何困難，董事可按彼等認為適宜之方式結算有關股息，具體為可發行零碎股票、可訂定該等指定資產或其任何部分的分派價值、可決定在該等固定價值落實後向任何股東作出現金派付以調整各方的權利。董事可將有關指定資產歸屬於董事可能認為適宜的受託人，而股東不得就有關估值、調整或安排提出質詢。

第161(1)條

董事或本公司於股東大會議決或建議就本公司股本中的某一具體類別股份派付或宣派股息(包括中期、末期、特別或其他股息)，董事可進一步議決有權收取股息的股東有權就全部或董事認為適恰的部分股息選擇接受配發入賬列為繳足的該類別股份，以代替現金。在此情況下，以下條文應適用：

(a) 有關配發基準應由董事釐定；

(b) 董事須釐定股東有權就董事如上述已通過有關決議案所涉及的全部或部分股息選擇收取配發入賬列為有關類別繳足股份以代替現金的方式，而董事可就向股東發出通告、規定股東填寫的選擇表格(不論就某一次或多次股息或整體)、釐定作出有關選擇的程序或撤回上述選擇以及必須提交作出或撤回選擇的選擇表格或其他文件的地點以及最後日期及時間的安排，以及按董事認為就本條的條文而必須或權宜另行作出一切安排及進行一切事宜；

(c) 選擇權利可就已賦予選擇權利的全部該部分股息而行使，惟董事必須可以整體方式或就任何特別情況釐定有關選擇權須就有關部分的整體或任何部分而行使；及

(d) 不得就已正式行使股份選擇權的有關類別股份(「**已選擇股份**」)支付現金股息(或已賦予選擇權利的該部分股息)，而作為替代及支付有關現金，有關類別股份須按上述決定的配發基準向已選擇股份的持有人配發及入賬列為繳足股份。就此目的而言及儘管法規0所述，董事(i)將資本化及應用本公司任何儲備賬內的進賬或記入損益賬的任何或董事可能決定以其他方式分派的款項，數額為悉數繳足按有關基準向已選擇股份的持有人配發及分派所需適當數目股份股款；或(ii)應用原應向已選擇股份的持有人以現金支付的款項，支付按有關基準向已選擇股份的持有人配發及分派有關類別適當數目股份的款項。

第163條

董事可自就股東持有(無論是單獨持有或與其他股東聯名持有)之任何股份而應付予該股東的股息或其他款項中，扣除部分或全部該股東(無論是單獨或與其他人士共同)因與本公司的任何債項、負債或承擔到期須繳，或因需償還(全部或部分)有關債項、負債或承擔而到期應付的款項，或法例規定本公司須扣減的其他款項。

第165條

(1) 董事可保留就本公司擁有留置權的股份應付的任何股息或其他款項，並可以所保留款項償還或支付涉及留置權股份的相關債務、負債或承擔。

(2) 在任何人士根據有關轉交股份的章程有權成為股東或任何人士根據章程有權轉讓該等股份，董事可保留就股份應付的股息，直至有關人士就該等股份成為股東或正式轉讓該等股份為止。

第167(1)條

就股份應以現金派付的任何股息或其他款項可以支票或股息單派付，並以郵寄方式寄予股東或有權收取人士(或倘若多名人士登記為股份聯名持有人或因持有人身故或破產而有權擁有股份，則任何一名該等人士)之登記地址或(視情況而定)寄存公司以派發予有權收取之寄存人或該股東或該名人士可以書面指示或以董事全權酌情釐定之有關方式(包括電子方式)指示的有關人士及有關地址。每張支票或股息單應以只付予抬頭人的方式付予收件人或持有人或聯名持有人或因持有人身故或破產而有權擁有股份的該名人士或該等人士可能指示的人士，而銀行承兑支票或有關任何有關人士簽收支票，則代表本公司已妥為付款。每張支票或股息單的郵遞風險概由有權收取其所代表的款項的人士承擔。

第168條

董事將就股份應付但未領取的任何股息或其他款項存入獨立賬戶不表示本公司已成為相關款項的受託人。於首次應付後但未領取的就股份應付的所有股息及其他款項可由董事為本公司利益作投資或以其他方式使用，而於首次應付之日起計六(6)年後未領取的任何股息或任何有關款項或會被沒收，倘被沒收，有關股息或任何有關款項將收歸本公司所有，惟董事其後可隨時全權決定撤銷任何有關沒收並向沒收前有權取得款項的人士支付所沒收的股息及款項。倘寄存人向本公司退還任何有關股息或款項，於首次應付的有關股息或其他款項日期起過去六(6)年期間，有關寄存人將無權向本公司提出佔有或領取有關股息或其他款項。為免存疑，股東將有權以任何方式收取任何未領取股息或款項所產生之任何利息、股份收益或其他利益。

(n) 股份擁有權的任何限制

第19條

除非法律另有規定，否則本公司不承認任何人士以信託形式持有任何股份，且即使已獲得有關通知，亦不會以任何形式被逼承認任何股份的衡平、或然、未來或部分權益，或任何零碎股份中的任何權益，或任何股份的任何其他權利(章程或法律另有規定者除外)，惟已經在股東登記冊中被列為該股份登記持有人或(倘在股東登記冊中被列為該股份的登記持有人之人士為寄存人)就有關股份名列寄存登記冊之人士(不包括寄存人或其代名人，視情況而定)對該等股份所擁有的全部絕對權利除外。

第29條

於任何情況下均不得將股份轉讓予任何嬰兒、破產人士或精神紊亂及無法自理或管理其事務的人士。

第31條

根據章程、新加坡公司法或交易所規定的要求，轉讓繳足股款的股份並無限制(除法律或規則、細則、交易所上市規定要求者除外)，惟在本公司具有留置權時，董事可酌情拒絕登記任何股份轉讓，且在股份的股款未繳足的情況下，可能拒絕尚未獲批准的轉讓予承讓人的登記。

董事可能拒絕確認任何股份轉讓文件，惟符合以下情況除外：

(a) 已就此向本公司支付董事可能不時要求不超過2新加坡元的費用(或董事經考慮交易所可能規定的有關限制後可能釐定之其他費用)；

(b) 已根據有關印花稅之任何當時生效法律支付有關各股份轉讓文件之適當稅費金額(如有)；

(c) 轉讓文件連同支付印花稅的證明書(如有)、有關轉讓的股票或董事可能合理要求證明轉讓人具有作出轉讓權利的其他證明文件存

放於辦公室(或董事可能指定的其他地點)，且有關文件已由代表其本身之其他人士、授權人士就轉讓作出簽署；及

(d) 轉讓文件只涉及一類股份。

第32條

倘董事拒絕登記任何股份的轉讓，彼等將根據新加坡公司法於向本公司遞交轉讓登記日期後十(10)個市場交易日(或交易所上市規則可能規定的有關期間)內向轉讓人及承讓人作出拒絕通知書。

(o) 批准發行新普通股

第8條

根據法令及章程，未經本公司於股東大會上事先批准，董事不得發行任何股份，惟根據本條文及在遵守第69條及當時已發行的任何股份所附帶的任何特別權利的情況下，董事可按彼等認為合適的條款及條件、代價(如有)及時間配發及發行股份或授出購股權或處理或以其他方式出售該股份予董事認為合適的人士，不論是否以現金支付有關款項(如有)的任何部分，董事亦可發行附帶彼等認為合適的優先、遞延、有限制或特別權利、特權或條件的任何股份，亦可發行本公司須要或可選擇贖回的優先股，贖回條款及方式由董事釐定，惟以下情況除外：

(a) 在本公司可能於股東大會上作出的任何相反指示的規限下，為募集現金而向持有任何類別股份的股東發行股份，須盡量按該等股東當時所持該類別股份數目的比例發行，而第69(1)條第二句的規定作出相應修改後適用；及

(b) 任何其他股份發行，所發行的股份總數若超過第69(2)條所述的上限，則須本公司於股東大會上批准。

(p) 轉讓普通股及換領股票

第23條

根據新加坡公司法條文，倘任何股票塗污、損壞、銷毀、遺失或失竊，只要出示有關證明及由股東、受讓人、有權利的人士、買方、交易所的成員商號或成員公司或代表其客戶按董事所要求開具的彌償書(若需要)，即可予更換。倘股票遭污損或破損，必須交出原有股票，而在任何情況下，均須支付不超過2新加坡元的費用(或交易所不時釐定或董事不時規定之有關最高金額)。倘股票遭損毀、遺失或被盜，股東或有權獲更換該股票的人士亦須承擔損失，並向公司支付本公司調查該等損毀、遺失或失竊的證據的所有附帶支出。

倘根據本文所載章程項下權力轉讓任何股份，而該等股份的前度持有人尚未向本公司交回有關股票，董事可按其認為合適並有別於尚未交回股票的方式簽發新股票。

第25條

根據章程的限制及法律或交易所可能實施的任何限制，任何股東可轉讓其全部或任何股份，惟每份轉讓股份合法所有權的轉讓文件須以書面作出並採用交易所批准的形式或董事可接受的任何其他形式，且須存置於辦公室(或董事可能指定的其他地點)以供登記，連同將予轉讓的股票及董事可能要求證明擬議轉讓人的所有權或其轉讓股份的權利的有關其他憑證(如有)亦須一併存置。

第29條

於任何情況下均不得將股份轉讓予任何嬰兒、破產人士或精神紊亂及無法自理或管理其事務的人士。

第31條

根據章程、新加坡公司法或交易所規定的要求，轉讓繳足股款的股份並無限制(除法律或規則、細則、交易所上市規則要求者除外)，惟董事可

酌情拒絕就轉讓本公司擁有留置權的股份作出登記，且在股份的股款未繳足的情況下，董事可拒絕就轉讓予未獲彼等批准的承讓人作出登記。

董事可拒絕確認任何股份轉讓文件，惟符合以下情況除外：

(a) 已向本公司支付董事可能不時要求不超過2新加坡元的費用(或董事經考慮交易所可能規定的有關限制後可能釐定之其他費用)；

(b) 已根據有關印花稅之任何當時生效法律支付有關各股份轉讓文件之適當稅費金額(如有)；

(c) 轉讓文件連同支付印花稅的證明書(如有)、與轉讓相關的股票或董事可能合理要求證明轉讓人具有作出轉讓權利的其他證明文件(倘文件由其他人士代為簽署，則連同授權該人士如此行事的證據)存放於辦公室(或董事可能指定的其他地點)；及

(d) 轉讓文件只涉及一類股份。

第32條

倘董事拒絕登記任何股份之轉讓，則須根據新加坡公司法規定於向本公司提交轉讓要求之日起計十(10)個市場交易日(或交易所上市規則可能規定的有關期間)內向轉讓人及承讓人發出彼等拒絕登記之通告。

第33條

股東名冊及寄存登記冊可於董事可能不時釐定的有關時間及有關期間暫停登記，惟有關登記冊在任何一年總共不得暫停登記超過三十(30)日，而於有關期間董事可暫停轉讓登記，及惟本公司須就有關暫停登記向交易所發出事先通知(按交易所上市規則規定)，闡述作出暫停登記的期間及目的。

(q) 股東大會

第74條

除新加坡公司法另行許可者外，本公司須於每個歷年在該年舉行的任何其他會議以外舉行一次股東大會，作為股東週年大會，並須於召開大會的通告註明其為股東週年大會。一次股東週年大會的舉行日期跟上一次股東週年大會的舉行日期之間不得相隔超過十五(15)個月。股東週年大會必須在董事指定的時間和地點舉行。

第76條

董事只要認為恰當，可以隨時召集股東特別大會。股東特別大會亦應經股東根據新加坡公司法提請召開，如果無股東提請，根據新加坡公司法規定，可由包括持有不低於本公司已繳足股款股份總數10.0%的本公司少數權益股東在內的提請人提請召開。

第78條

倘建議在任何股東大會通過特別決議案或(除法令規定者外)已根據新加坡公司法就決議案向本公司作出特別通知，須至少以二十一(21)個足日的書面通知召開。股東週年大會或任何其他股東大會須至少以十四(14)個足日的書面通知召開。通知均須註明舉行會議的地點、日期和時間。有關通知須以下述方式送交所有股東，惟根據章程及新加坡公司法條文無權接收本公司發出的有關通知的人士除外。通知期不包括送達或視為已送達通知的當天及發出的當天。只要本公司股份仍於交易所上市，每次股東大會須於日報刊登及向交易所或本公司股份上市所在的各證券交易所發出至少十四(14)日的通知。

在新加坡公司法條文的規限下，縱然其召開的通告期短於上文所指的通告期，股東大會在下述情況下仍須視作已妥為召開：

(a) 倘屬股東週年大會，全體有權出席大會並於會上表決的股東同意召開該大會；及

(b) 倘屬股東特別大會，有權出席大會並於會上表決的大多數股東(即持有不少於所有有權出席大會並於會上表決股東的投票權總數的百分之九十五(95%)之大多數股東)同意召開該大會。

倘因意外遺漏未向某有權得到通知之人士送出大會通告或該等人士並無收到大會通知，該大會之議程並不因此無效。

第80條

每份有關通告須於合理顯眼處載列聲明，註明有權出席及投票之股東有權委任一名受委代表代其出席及投票，且受委代表無須為股東。

第81條

例行事項是指及僅包括在股東週年大會中商議的以下類別事項，即：

(a) 接收及採納財務報表、董事報告、核數師報告及須附連於財務報表的其他文件；

(b) 委任或續聘董事以填補因為輪任或其他形式退任而在會議上出現的空缺；

(c) 訂定根據第104(1)條建議支付予董事的袍金；

(d) 宣派股息；及

(e) 委任或續聘核數師、辭退核數師及訂定核數師的酬金或釐定核數師酬金的訂定方式。

任何審議特別事項的會議，必須連同通知一併發出本公司有關該特別事項的任何建議決議案聲明。

第82條與第181及182(1)條一併閱讀

倘任何股東大會商議例行事項以外的事項(特別事項)，通知必須註明該特別事項的一般性質，若任何決議案擬採用特別決議案形式或需要特別通知，通知便須包括註明該情況的聲明。

第181條

任何通告或文件(包括股票)可以專人送遞或發送或以預付郵資的郵件並填上有關股東在股東名冊或(視情況而定)寄存登記冊內顯示的登記地址，或(如彼在新加坡並無登記地址)填上彼向本公司或(視情況而定)向寄存人就送達通告而提供的位於新加坡的地址(如有)寄出，或送交至上述地址而送交股東。倘以郵寄送達或發送通告或其他文件，將被視為於載有有關通告或文件的郵件投遞當日送達，而在證明已送達或交付時，只要證明郵件已填上正確地址、附上郵票及投遞即屬足夠。

第182(1)條

在不損害第181條條文的情況下，在新加坡公司法及其項下任何規定及(倘適用)有關電子通訊的交易所上市規則的規限下，本公司或董事根據新加坡公司法或本公司章程須或可作出、發出或送達本公司股東或高級職員或核數師的任何通告或文件(包括但不限於任何賬目、資產負債表、財務報表、通函或報告)，可根據章程、新加坡公司法及／或任何適用法規或程序的條文以電子通訊方式(包括透過電子郵件或短信服務)作出、發出或送達至(a)該人士現時的地址；或(b)在本公司不時訂明的網站上提供。

第83條

當任何股東大會進行議事時仍未有法定人數出席，除委任主席外，不得處理任何其他事項。除本細則另有規定外，兩(2)名親身出席的股東可構成法定人數。就本規定而言，「股東」包括作為受委代表出席的個人，而法團股東在根據新加坡公司法第179(3)條規定由代表出席時被視為親身出席，且有關法團代表不得作為股東或受委代表或另一股東的法團代表出席會議。惟倘(i)受委代表乃代表多於一名股東，則在釐定法定人數時，該受委代表僅當作一名股東計算；及(ii)一名股東以多於一名受委代表出席，則在釐定法定人數時，該等受委代表僅當作一名股東計算。

第84條

倘於股東大會指定舉行時間後三十分鐘內(或大會主席認為適當而容許的較長時間)未有法定人數出席，該大會(如在股東要求下召開)須隨即解散。在任何其他情況下，該大會須延後至下周同一日(或倘該日為公眾假期，則延後至該公眾假期的下一個營業日)於相同時間及地點舉行，或延後至董事可發出不少於十日通知而指定的其他日期、時間或地點舉行。在續會上，親身或以受委代表或受權人或(倘為法團)代表出席的任何一名或多名股東將構成法定人數。

第87(1)條

倘交易所上市規則有所規定，則股東大會上所有決議案須以投票方式表決，惟交易所豁免有關規定則除外。

第95條

除本條或新加坡公司法有明確規定外，除經正式登記且已就股份向本公司支付所有催繳股款之股東外，任何其他人士均不得親身或委任代表、代理人或代表出席任何股東大會及於大會上就任何事宜投票。

第96(1)條

除新加坡公司法另有規定者外：

(a) 並非相關中介機構或一家結算所(或其代名人)的股東可委任不超過兩名受委代表出席同一股東大會並在會上發言及表決。倘該名股東於代表委任表格委任超過一名受委代表，每名受委代表將代表的有關持股比例須於代表委任表格訂明。倘未列明有關比例或數目，則名列首位的受委代表被視為代表100%股權，而任何名列其次的受委代表則作為首名受委代表的替代；及

(b) 屬相關中介機構或結算所(或其代名人)的股東可委任兩名以上受委代表出席同一股東大會並在會上發言及表決，惟每名獲委任的受委代表須行使該名股東所持的不同股份所附的權利。倘該名股東於代表委任表格委任超過兩名受委代表，每名獲委任的受委代表的股份數目及類別須於代表委任表格訂明。

第97條

委任受委代表的文據須以任何常用或一般書面形式或董事可能批准的任何其他形式作出(惟此不妨礙同時使用兩種形式)並：

(a) 倘為個人股東：

(i) 經委託人或其受權人親筆簽署(倘親自交付或以郵寄方式送達文據)；或

(ii) 經該名個人以董事可能批准的方法及方式授權(倘文據是以電子通訊方式送達)；及

(b) 倘為公司股東：

(i) 以公司印鑑簽立，或經公司受權人或正式授權的高級職員代其簽署(倘親自交付或以郵寄方式送達文據)；或

(ii) 經該公司以董事可能批准的方法及方式授權(倘文據以電子通訊方式送達)。

就第97(1)(a)(ii)及97(1)(b)(ii)條而言，董事可指定認證任何有關文據的步驟，而任何未使用上述步驟如此認證的文據將被視作未被本公司接獲。

第98(1)條

委任代表文據：

(a) 倘親自或以郵寄方式送交，須送達召開股東大會的通告內或以附註方式或在隨附召開大會的通告的任何文件中就此目的而可能指定的地方或其中一個地方(如有)，或(倘並無指明地點)辦事處；或

(b) 倘以電子通訊方式提交，須通過就此目的召開股東大會的通告內或以附註方式或在隨附召開大會的通告的任何文件中就此目的而可能指定的方式接收，

且在各情況下應於指定舉行大會或續會或(倘投票表決並非與有關大會或續會同日進行)擬使用該代表委任文據進行投票表決前不少於七十二(72)小時前送達，且倘並未如此行事，代表委任文據不得被視為有效。除當中載有相反指示外，代表委任文據對其相關大會的任何大會續會應同樣有效，惟倘委任文據涉及一次以上大會(包括其任何續會)，並曾根據第98條就任何大會交付，則無須就其有關的任何後續大會再次送交。

第100條

(1) 身為股東的任何公司可透過其董事或其他管治機構的決議案，授權其認為適合的人士擔任於本公司任何大會或任何類別股東大會的代表。獲授權人士有權代表該公司行使倘公司為個人股東可行使的同等權力。本公司可將蓋有公司印章的證明文件視作根據本規例委任或撤銷委任代表的最終證明。

(2) 如結算所(或其代名人)為公司股東，其可授權其認為合適的人士在本公司任何大會或任何類別股東大會上擔任其代表或受委代表，惟倘超過一名人士獲如此授權，該項授權須指明每名按此獲授權之有關人士所代表之股份數目及類別。每名根據本第100(2)條規定獲授權之有關人士均被視為已獲正式授權，無需出示任何其他實證並有權行使該結算所(或其代名人)的同等權利及權力(猶如其為該結算所(或其代名人)所持本公司股份的登記持有人)。

(r) 表決權

第87條

(1) 倘交易所的上市規則規定，股東大會上所有決議案應以投票方式表決(除非該規定獲交易所豁免)。

(2) 在第87(1)條的規限下，於任何股東大會上，提呈大會表決的決議案應以舉手方式表決，除非是在宣佈舉手表決結果之前或之時下列人士要求投票表決：

(a) 大會主席；或

(b) 親身或由受委代表(倘股東已委任一名以上受委代表，任何一名該等受委代表均可代表該股東)或受權人或(倘為公司)代表出席大會並有權於會上表決的至少兩名股東；或

(c) 親身或由受委代表(倘股東已委任一名以上受委代表，任何一名該等受委代表均可代表該股東)或受權人或(倘為公司)代表出席的一名或多名股東，或該等股東的任何數目或組合，而該等股東持有或佔全體有權於會上表決的股東總表決權不少於百分之五(5%)；或

(d) 親身或由受委代表(倘股東已委任一名以上受委代表，任何一名該等受委代表均可代表該股東)或受權人或(倘為公司)代表出席的一名或多名股東，或該等股東的任何數目或組合，而該等股東持有或代表的賦予權利可在大會上進行表決的股份，其已繳股款總額不少於全部附帶該項權利的股份已繳股款總額的百分之五(5%)。

根據第87(2)條提出的投票表決要求僅可經大會主席批准後撤回，而上述任何要求不應妨礙大會繼續處理已要求投票表決所涉問題以外的任何其他事項。除非要求進行投票表決且該要求並無被撤回，否則主席宣佈決議案經舉手投票通過或一致通過，或經特定過半數通過，或不獲通過，並記錄於會議記錄中，應為事實的確證，而無須證明該決議案所錄得的贊成或反對票數或比例。

第88條

不論是以投票還是舉手方式表決，倘票數相同，則主席除擁有作為股東或作為股東受委代表而可能享有的投票權外，應有權投第二票或決定票。

第89條

在第91條的規限下，表決須按大會主席可能指示的方式(包括採用投票、投票書或選票)、時間及地點進行，且可立即或於一段時間或續會後或以其他方式進行，而投票表決結果將被視為以投票方式表決之會議之決議。倘就表決的可接納性或否決表決存在任何爭議，將由主席處理，而主席真誠作出的決定為最終及具決定性。大會主席可(及倘交易所的上市規則規定或倘大會有所指示)委任監票人並可將大會押後，時間及地點由主席釐定，以宣佈投票表決結果。

第92條

(1) 每一股東均有權出席任何股東大會並於會上就任何決議案發表意見。

(2) 在受限於且不影響構成本公司當時股本組成部分的任何類別股份當時附帶的任何表決特權或限制的情況下，有表決權的股東各自均可親身或由受委代表或受權人及(倘為公司)代表進行表決。有一票以上投票權的人士無須盡投其票或以相同方式盡投其票。

(3) 倘本公司獲悉，根據交易所規則及法規，任何股東須就本公司任何特定決議案放棄投票或受限僅可就本公司任何特定決議案投票贊成票或反對票，倘該股東或其代表違反有關規定或限制，則彼等所投的任何票數不予計算在內。

(4) 親身或由受委代表、受權人或公司代表(倘適用)出席的每一股東：

(a) 於投票表決時，其就所持有或代表的每一股股份擁有一票；及

(b) 於舉手表決時，可投一票，惟：

(i) 倘股東並非相關中介機構或結算所(或其代名人)且由兩名受委代表作為代表，則僅由該股東全權酌情確定(或如未能確定，則由大會主席(或獲其授權的人士)酌情確定)的兩名受委代表中之一方有權在舉手表決時表決；及

(ii) 倘股東為相關中介機構或結算所(或其代名人)且由兩名或以上受委代表作為代表，每一受委代表將有權在舉手表決時表決。

(5) 為釐定股東(寄存人)或其受委代表於任何股東大會可予投票表決的票數，所持有或代表的股份就該名寄存人的股份而言，指於相關股東大會舉行前七十二(72)小時經寄存人向本公司證明，以其名稱存入寄存登記冊內的股份數目。

第94條

倘兩(2)名或以上人士聯名持有一股股份，則在就任何問題進行投票中，排名首位的投票人的投票(不論親身或透過受委代表)將獲接納，而該股份的其他登記持有人的投票將不獲接納，就此而言，排名先後將按股東名冊或寄存登記冊(視情況而定)內姓名／名稱的排名次序確定。已故股東的多名遺囑執行人、受託人或遺產管理人，就本規定而言將被視為以該股東名義登記的任何股份的聯名持有人。

第95條

除章程或新加坡公司法有明確規定外，除經正式登記且已就股份向本公司支付所有催繳股款之股東外，任何其他人士均不得親身或委任代表、代理人或代表出席任何股東大會及於大會上就任何事宜投票。

(s) 資本化及供股

第170條

在董事建議下，經普通決議案(包括根據第69(2)條通過的任何普通決議案)批准，本公司可在第7(3)條的規限下：

(a) 按以下日期營業時間結束時於股東名冊或(視情況而定)寄存登記冊內登記為股份持有人的人士的當時持股比例，向彼等發行無須向本公司支付代價的紅股：

(i) 普通決議案日期(或其中可能規定或釐定的有關其他日期)；或

(ii) (倘根據第69(2)條通過一項普通決議案)董事可能釐定的有關其他日期；及／或

(b) 將本公司儲備賬或其他未分派儲備的任何部分當時進賬額或損益賬的任何進賬額資本化，方式為按以下日期營業時間結束時股東名冊或(視情況而定)寄存登記冊內登記為股份持有人的人士的當時持股比例，將有關金額分配予該等人士：

(i) 普通決議案日期(或其中可能規定或釐定的有關其他日期)；或

(ii) (倘根據第69(2)條通過一項普通決議案)董事可能釐定的有關其他日期，

並代彼等將相關款項用於全額繳足新股份(或在當時已發行的任何股份或類別股份早前獲賦予的任何特別權利的規限下，並非可贖回股份的任何其他類別新股份)，作為入賬列作繳足的紅股按上述比例向彼等配發及分派。

第171條

董事可根據第170條作出其認為就使有關紅股發行及／或資本化生效而言屬必要或適宜的一切行動及事項，董事可全權就任何根據上述產生的零碎權利制定彼等認為適當的條文(包括不計算零碎權益或將有關利益撥歸本公司而非有關股東的條文)。董事可授權任何人士代表享有相關權利的所有股東與本公司訂立協議，以就任何相關紅股發行及／或資本化及相關事宜訂定條文，而按此授權訂立的任何協議將對所有相關股東有效並具有約束力。

(t) 彌償保證

第191條

受法令條文的規限及就法規所可能允許者，本公司當時的各董事、核數師、秘書及其他高級職員將有權就其在執行及履行其職責或與之相關而產生或將產生的所有成本、費用、損失、開支及責任獲本公司彌償。

在不違反上述一般性原則的條件下，概無本公司的董事、秘書或其他高級職員須就以下事宜負責：任何其他董事或高級職員的行為、收取、疏忽或失職，或為符合規定而參與任何收取或其他行為，或因承董事之命為及代表本公司購置的任何財產所有權不充分或不足引致本公司發生的任何損失或費用，或本公司任何款項投資的任何證券不充分或不足；或任何款項、證券或財物存放或遺留所在的任何人士破產、無力償付債務或侵權行為引致的任何損失或損壞，或其執行職務時發生的或與之有關的任何其他損失、損害或不幸事故，惟因其疏忽、故意失責、失職或違反誠信除外。

(u) 會計及審計

第173條

足以顯示及解釋本公司的交易及符合法令的會計記錄將存置於辦事處或董事認為適當的有關其他地點。

第175條

根據新加坡公司法的規定，董事須根據新加坡公司法不時編製及於股東大會上向本公司呈交有關財務報表、資產負債表、報告、報表及其他可能屬必要的文件。本公司財政年度結束至本公司股東週年大會日期的間隔期不得超過四個月(或交易所、新加坡公司法及／或任何適用法律條文可能不時規定的有關其他期間)。

第176條

經正式審核並將於股東大會上呈交予本公司的財務報表及(倘需要)資產負債表(包括法律規定須與之隨附的各份文件)的副本以及相關的核數師報告副本，將於大會舉行日期前至少二十一(21)日送交本公司各名股東及各名債權證持有人以及根據法令或章程條文有權收取大會通告的各其他人士；惟：

(a) 該等文件(受交易所上市規則規限)可在大會舉行前少於十四(14)日發出(倘有權自本公司收取大會通告的所有人士均同意)；及

(b) 本規定不要求將該等文件副本送至本公司並不知悉其地址的任何人士或超過一名的本公司任何股份或債權證的任何聯名持有人或因持有人身故或破產或其他原因而有權收取該等文件的多名人士，惟未獲寄發該等文件副本之任何股東將有權在向辦事處申請後免費收取相關副本。

(v) 變更章程

除非新加坡公司法另行規定，公司章程可透過特別決議案進行變更，惟章程中的任何剛性條文及於二零零四年四月一日之前已載入章程內而於該日期前不可變更的任何條文除外，該等條文非經公司全體股東同意不得撤銷或變更。

就該等目的而言，「**剛性條文**」指公司章程中的一項條文，以使章程中規定的其他條文(a)不可按新加坡公司法規定的方式變更，或(b)除非透過經超過75.0%的特定大多數或其他特定條件獲達成而通過的決議案，否則不可變更。

(w) 變更公司名稱

新加坡公司法第28(1)條規定於新加坡註冊成立的公司可透過特別決議案決定變更其名稱。

(x) 清盤

第186條

本公司的自動清盤須獲特別決議案批准。董事有權以本公司的名義及代表本公司向法院提出本公司的清盤呈請(不論清盤為在監督下進行或由法院判令)。

第187條

倘本公司將予清盤，在就償付就償還資本附有任何特別權利的股份的任何持有人的索償作出適當撥備後，剩餘資產將在清盤開始時用於償還股份的已繳足資本或入賬列作繳足資本。

第188條

倘本公司將予清盤(不論清盤為自動、在監督下進行或由法院判令)，則清盤人，經特別決議案批准，將本公司全部或任何部分資產(不論該等資產包括某一類財產或包括不同種類的財產)以實物分配予股東，並可就將按上述方式進行分配的任何一類或多類財產設定其認為公平的價值並可釐定在股東或不同類別股東間的相關分配執行方式，惟倘存在任何分配並非根據相關權利而決定，則股東將擁有異議權及繼起權，猶如相關決議案為根據新加坡公司法第306條通過的特別決議案。根據上述法律條文正式通過的批准向另一間公司進行轉讓或出售的特別決議案除根據股東現有權利外，亦可按類似方式授權將清盤人應收的任何股份或其他代價分派予股東；及任何相關決定對全體股東均具有約束力，惟彼等擁有上述法律條文所賦予的異議權及繼起權。

第189條

清盤人可按其認為適當的方式將全部或任何部分資產歸屬於以股東為受益人的信託的受託人，本公司的清盤可結束且本公司解散，惟不得強迫股東接受具有負債的任何股份或其他證券。

第190條

倘本公司進行清盤，則當時未在新加坡境內的各名股東須在通過自動清盤本公司的有效決議案後十四(14)日之內，或清盤本公司的命令下達後的相若期間內向本公司送達書面通知委任位於新加坡的某人士接收有關本公司清盤或本公司清盤項下的所有傳票、通知、程序、命令及裁定，倘未能提名相關人士，則本公司的清盤人將自行代表相關股東委任相關人士，向該受委人發出的任何文件在各方面將視為已妥為向該股東送達，倘該清盤人作出上述委任，則須在方便範圍內盡快在新加坡廣泛發行的英文報紙刊登廣告向有關股東作出通知，或以掛號件的形式按股東在股東名冊或(視情況而定)寄存登記冊的地址郵寄有關通知，該通知將視為在刊登廣告或郵遞函件的翌日已送達。

(y) 催繳股款及沒收股份

第42條

董事可不時酌情向股東催繳彼等所持股份或彼等所持任何類別股份之任何尚未繳付並且在股份發行及配發條件中未指定繳款時間的股款；且每一位股東須(在收到最少十四(14)天之通知，指明一個或多個繳付時間及地點後)於指定之時間及地點繳付被催繳的股款。催繳股款可分期支付。股份聯名持有人須共同及個別對相關全部催繳股款負責。董事有權決定取消或延遲任何催繳。

第44條

倘股東未能於指定付款日期或之前繳付股份之催繳股款，則欠款人士須按董事釐定之利率(不超過年息十厘(10%))就未繳款項繳付由指定付款日期起至實際付款日期止之利息，另亦須繳付本公司因促使繳付款項或催繳款項或分期款項欠繳所產生或承擔的所有成本、費用及開支，惟董事可豁免繳付全部或部分利息、成本、費用及開支。

第45條

就章程的所有目的而言，任何根據股份發行條款須於配發時或於任何指定日期繳付的款項或任何催繳的分期付款，一概視為已適當作出的催繳，須於指定繳款日期繳付，如不繳付，章程中有關支付利息及費用和沒收等條文以及法令或章程所有其他相關條文均告適用，一如該款項是一次適當作出並按章程規定作出通知的催繳。

第47條

董事如認為適當，可收取任何願意預繳股款之股東有關其持有股份之全部或部分未催繳及未付股款，而相關預繳股款將用以償付(只要能夠延及)催繳的股份涉及的債項，就上述已收取及不時超出有關股份催繳金額的款項，本公司可按付款的股東與董事協定的利率支付利息，惟在未經本公司於股東大會批准的情況下，有關利率不得超過年息十厘(10%)。未催繳而支付的股份資本於附帶利息之時不賦予有關股份持有人權利就有關股份參與其後宣派的股息及任何其他分派。

第48條

倘股東於指定繳付日期仍未繳付任何催繳股款或催繳股款分期付款的全部或任何部分，董事可在其後有關催繳股款或分期付款任何部分仍未繳付的期間，隨時向股東送達通知要求股東繳付該仍未繳付之催繳股款或分期付款，連同任何就此應計的利息及本公司因未取得股款而產生的任何費用。

第49條

有關通知須另行指定須於該日或之前支付通知要求支付款項的日期(不遲於送達通知日期後十四(14)日)。有關通知亦須指定繳款的地點，並聲明如果不在指定時間或之前繳款，被催繳股款的股份可遭沒收。

第50條

若任何此等通知的規定未獲遵守，其後董事可在通知要求支付的款項尚未繳付的任何時間通過決議，將該通知所涉及的股份沒收。

第51條

沒收股份將包括有關股份在沒收前實際尚未派付的所有股息，不論是否已經宣派。

第52條

董事可接納任何可根據本條章程予以沒收的股份交回。

第53條

股份的沒收或交回涉及消除有關股份於沒收或交回時的利息、就有關股份對本公司提出的所有申索和索求，及被沒收或交回股份的股東與本公司之間有關該股份的所有其他附帶權利和責任，惟就過往股東而言，該等權利和責任在章程中明確註明保留或由新加坡公司法賦予或加諸者除外。

第54條

即使已作出有關沒收，董事可以在被沒收的股份以其他方式遭處置之前隨時准許按支付所有催繳股款及其應付利息及就該股份招致的一切費用的條款及其認為適當的其他條款(如有)取消該沒收。

第55條

被沒收或交回的股份為本公司的財產，可按董事會認為合適之條款及方式向在沒收或交回之前乃該股份的持有人或有權取得該股份的人士，或向任何其他人士出售、再配發或另行處置，並可在有關出售或處置前任何時間根據董事認為合適之條款取消沒收或交回。為進行任何相關出售、再配發或其他處置，董事有權或可授權其他人士將股份轉讓予買方。

第56條

本公司可收取就任何出售或處置股份而支付的代價(如有)，並可就股份以獲出售或處置股份的人士為受益人簽署轉讓文據，而該人士將因此登記為股份持有人，且無須理會購買款項(如有)的運用情況，其股份所有權亦不會因沒收、出售或處置股份程序的任何違規或無效而受到影響。

第57條

倘任何股份被沒收並出售，在支付未繳付的催繳股款及應計利息及開支後的任何剩餘款項，應支付予被沒收股份的人士或其遺囑執行人、受託人、遺產管理人或受讓人或其指示的人士。

第58條

凡被沒收股份或已交回股份的人士均不再是該等股份的股東，然而，儘管股份被沒收或交回，其依然須向本公司支付股份被沒收或交回當天其就該等股份須支付給本公司的一切款項連同利息，計息期是股份被沒收或交回當天直至就股份付款當天，息率是年息十厘(10%)(或董事批准的較低息率)；但如果及當本公司悉數收到就該等股份支付的一切款項，則其責任即告終止。董事可全權披露強制執行有關付款，而不對於沒收或交回時股份價值作出任何扣減，或豁免支付全部或部分款項。

第59條

任何沒收通知須立即向被沒收股份的持有人或藉傳轉而獲得資格享有被沒收股份的人士(視情況而定)發出，並須在股東名冊或寄存登記冊(視情況而定)於該股份旁記錄該項沒收及有關日期以及已發出通知的情況。本條的規定僅屬指示性質，沒有發出通知或作出上述記錄均不會使沒收在任何方面失效。

第60條

(1) 本公司對股東名下(不論單獨持有或與其他人士聯名持有)所有未繳足股款的股份及該等股份不時獲宣派的所有股息具有首要留置權。有關留置權將限於其已到期及未付的特定股份的未繳催繳及分期款項，以

及本公司可能依法被催繳就股東或已故股東的股份支付的金額。董事可豁免任何已產生的留置權，並可決定任何股份可於有限期間內全部或部分豁免遵守本條的規定。

(2) 股東在支付就其持有的每股股份(不論單獨持有或與其他人士聯名持有)當時到期須支付的一切催繳款項連同利息及費用(如有)之前，一概無權收取任何股息或行使任何股東特權。

第61條

為執行上述留置權，董事可以彼等認為適當之方式出售受留置權規限之全部或任何股份，但除非留置權所涉及之若干款項已到期須繳付，否則不得作出出售，而在以董事認為適當之方式向有關股東或藉轉讓而有權享有有關股份之人士(如有)發出書面通知，表明及要求支付該筆已到期須繳付之款項及知會因股份欠繳股款而有出售意圖後十四日內，亦不得作出有關出售。為使任何有關出售或其他安排生效，董事獲授權利或可授權若干其他人士將股份轉讓予買方。

第64條

董事作出的書面法定聲明指出股份已於聲明所述日期遭正式沒收或交回或出售以滿足本公司留置權，即為具決定性的事實證據，藉此，任何人士不得宣稱擁有該股份。有關聲明及本公司收取就出售、再配發或處置所給之代價（如有）連同交付予有關買方（或倘買方為存託人，予寄存登記冊或其代名人(視情況而定)）或有關之承配人之蓋有印章之股票，將（若有需要，簽立轉讓文件）構成股份之良好擁有權，而股份將以被出售、再配發或處置之人士之名義登記於股東名冊作為股份持有人，或(視情況而定)登記於股份寄存登記冊。有關人士無須理會購買款項(如有)的運用情況，其於該股份的所有權概不會因股份沒收、交回、出售、再配發或處置程序有任何不合規則或無效之處而受影響。

(z) 失去聯絡之股東

第41條

(1) 在不損及本公司根據第41(2)條享有的權利下，若有關支票或股息單連續兩次不獲兑現，則本公司可停止郵寄獲派股息的支票或股息單。然而，本公司有權於有關支票或股息單首次出現未能送遞而遭退回後停止郵寄獲派股息的支票或股息單。

(2) 本公司有權以董事認為適當的方式根據任何適用法律之規定出售無法聯絡股東的任何股份，惟僅限於下列情況：

(a) 合共不少於三份與股份的股息相關的所有支票或股息單(於有關期間按章程許可的方式送交有關應就該等股份以現金支付予其持有人之款項)仍未兑現；

(b) 於有關期間屆滿時，據本公司所知，本公司於有關期間內任何時間並無接獲任何顯示該股東(即該等股份的持有人或因身故、破產或因法律的施行而擁有該等股份權益的人士)存在的消息；及

(c) 如交易所規則及規例有所規定，本公司已向交易所發出通知並按照其規定在報章刊登廣告表示有意按照交易所所規定的方式出售該等股份，且自刊登該廣告之日起計三個月或交易所允許的較短期間經已屆滿。

就上文而言，「有關期間」指第41(2)(c)條所述刊登廣告之日前十二年起至第41(2)(c)條所述期間屆滿止的期間。

(3) 為達成任何該等出售，董事可授權某人士轉讓上述股份而由該人士或其代表簽署或以其他方式簽立的任何過戶文據，效力等同於由登記持有人或因股份轉移而享有該等股份權益的人士簽立，買方無須理會購買款項的運用情況，其於該股份的所有權概不會出售程序有任何不合規則或無效之處而受影響。出售所得款項淨額將撥歸本公司所有，本

公司於收訖所得款項淨額後，即欠負該位前股東一筆相等於該所得款項淨額的款項。概不會就該債項設立信託，亦不會就此支付利息，而本公司無須對自所得款項淨額(可用於本公司業務或本公司認為適當的用途)賺取的任何款項作出交代。即使持有所出售股份的股東身故、破產或出現其他喪失法律能力或行事能力的情況，有關本規例的任何出售仍然有效及有作用。

(aa) 出售本公司或其任何附屬公司資產之權力

第121條

本公司業務及事務由董事管理、領導或監督，董事可行使法令或章程沒有規定須由本公司在股東大會上行使的本公司所有權力。董事不應實施任何出售或處置本公司全部或幾乎全部業務的建議，除非該建議已由本公司在股東大會上批准。

本規例所賦予之一般權力不可受董事由任何其他規例所賦予之任何特別授權或權力所限制。

(bb) 董事會議程

第137條

董事或任何董事委員會均可就處理事務舉行會議，及在其認為合適之情況下延期舉行及以其他方式調整會議。就處理董事事務所需之法定人數可由董事不時釐定，而除非釐定為任何其他數目，否則法定人數應為兩(2)名。根據章程條文，任何會議上提出之問題須由大多數票決定。倘票數相同，則主席可有第二次投票權或投決定票，惟倘會議僅有兩名董事出席且構成法定人數，或會上有權就有關問題投票之董事僅有兩名，則會議主席不可有第二次投票權或投決定票。擁有法定人數出席之董事會議於處理事務時應有權行使董事當時可行使之所有權力及酌情權。

B. 新加坡公司法

下文概述於本招股章程日期的新加坡法例的若干條文，其適用於新加坡註冊成立之公司。以下概要僅作一般指引用途，並不構成法律意見，亦不得用作替代新加坡企業法的特定法律意見。有關概要並不包括所有適用的限定及例外情況，亦非全面檢討新加坡企業法的所有事項。此外，有意投資者及／或股東亦務請注意，適用於股東的法例或會因新加坡法例建議立法改革或因其他理由而發生改變。有意投資者及／或股東應就其於有關法例下的法律責任向其各自的法律顧問諮詢具體法律意見。

(a) 股東申報責任

(i) *通知本公司擁有重大股權及重大股權變動的責任—新加坡公司法第81至84條*

根據新加坡公司法第81條，倘一名人士於一間公司的一(1)股或以上有表決權的股份中擁有權益，且該股份或該等股份所附帶的總票數不少於該公司所有有表決權股份所附帶的總票數的5.0%，則該名人士在該公司中擁有重大股權。

根據新加坡公司法第82條，公司的主要股東須於成為主要股東後兩(2)個營業日內通知公司其於公司的有表決權股份中的權益。

此外，根據新加坡公司法第83條及84條，主要股東須於其知悉所持股權百分比水平的任何變動或其不再為主要股東後兩(2)個營業日內通知公司該項變動。

(ii) *失責股東不合規的後果—新加坡公司法第89至91條*

根據新加坡公司法第89條，未能遵守第82條、83條或84條的人士即屬犯罪，一經定罪，可處以不超過5,000新加坡元的罰款及(倘屬持續犯罪)於定罪後繼續犯罪的每一日進一步處以500新加坡元的罰款。

新加坡公司法第90條規定倘被告能證實其因未知悉有關事宜或事件(其存在為構成犯罪的必要條件)及其：

(a) 於傳訊當日並未知悉上述情況；或

(b) 其於傳訊當日之前少於七(7)日內方知悉上述情況而未能遵守第82條、83條或84條，則可對檢控進行抗辯。

然而，在下列情況下該名人士將會被決定性地推定當時已經知悉該事實或事件：

(i) 倘有關人士於合理盡職地執行事務時應已知悉；或

(ii) 該人士的僱員或代理，即作為就其僱主或當事人利益或其於有關公司股份中的權益履行責任或行事的僱員或代理已知悉，或於合理盡職地執行其僱主或當事人的事務時應已知悉。

根據新加坡公司法第91條，倘主要股東未能遵守第82條、83條或84條，則一經局長申請，無論不遵從事項是否繼續存在，法院均可作出下列其中一(1)項判令：

(a) 禁止主要股東出售其為或已為主要股東的公司的股份的任何權益的判令；

(b) 禁止已登記或有權登記成為(a)段所述股份持有人的人士出售於該等股份的任何權益的判令；

(c) 禁止行使主要股東擁有或已經擁有權益的公司的任何股份所附帶的任何表決或其他權利的判令；

(d) 指示公司不可支付或拖延支付其就主要股東擁有或已經擁有權益的任何股份應付的任何款項的判令；

(e) 指示出售主要股東擁有或已經擁有權益的公司的全部或任何股份的判令；

(f) 指示公司不可登記轉讓或轉交特定股份的判令；

(g) 無須理會主要股東擁有或已經擁有權益的公司的特定股份所附帶的表決或其他權利的任何行使的判令；

(h) 為確保遵守根據本條作出的任何其他判令，指示公司或任何其他人士作出或禁止作出一項具體事宜的判令。

本條作出的任何判令可能包括法院認為屬公正的附屬或相應條文。

倘法院信納以下情況，則法院不會作出禁止行使表決權以外的判令：

(a) 主要股東因疏忽或過失或未知悉有關事實或事件而未能遵守；及

(b) 在所有情況下，不遵從事項可予解釋時。

任何人士違反或未能遵守根據本條作出而適用於其的判令時，即屬犯罪，一經定罪，可處以不超過5,000新加坡元的罰款及(倘屬持續犯罪)於定罪後繼續犯罪的每一日進一步處以500新加坡元的罰款。

(b) 有關買賣本公司證券的受禁行為

(i) ***禁止虛假交易及操控市場—新加坡證券及期貨法第197條***

根據新加坡證券及期貨法第197(1)條，任何人士不得作出任何事情、促使作出任何事情或從事任何行為過程(視情況而定)，而其目的或其任何目的為製造以下虛假或具誤導的表象：(i)任何證券於證券市場的交易活躍；或(ii)就該等證券的市場或其價格而言的虛假或誤導表象。

此外，根據新加坡證券及期貨法第197(1A)條，倘發生以下情況，任何人士不得作出任何事情、促使作出任何事情或從事任何行為過程而製造或可能製造任何證券於證券市場的交易活躍或就該等證券的市場或其價格而言的虛假或具誤導的表象：

(1) 彼知悉作出該事情、促使作出該事情或從事該行為過程(視情況而定)將會製造或可能製造該虛假或具誤導的表象；或

(2) 彼應知悉卻因疏忽大意而未知悉對作出該事情、促使作出該事情或從事該行為過程(視情況而定)是否將會製造或可能製造該虛假或具誤導的表象。

根據新加坡證券及期貨法第197(2)條，任何人士不得以任何購買或銷售不涉及證券實益擁有權變動的任何證券的方式或透過任何虛構交易或手段維持、抬高、貶低任何證券的市價或促使其產生波動。

根據新加坡證券及期貨法第197(3)條，倘某人士：

(a) 直接或間接落實、參與、牽涉或從事任何證券買賣交易，即並無涉及證券實益擁有權的任何變動的交易；

(b) 作出或促使作出按特定價格出售任何證券的要約，前提為彼已作出或促使作出或擬作出或擬促使作出或得悉其聯繫人已作出或促使作出或擬作出或擬促使作出以與上述價格大致相同的價格購買同等數目或大致同等數目的證券的要約；或

(c) 作出或促使作出按特定價格購買任何證券的要約，前提為彼已作出或促使作出或擬作出或擬促使作出或得悉其聯繫人已作出或促使作出或擬作出或擬促使作出以與上述價格大致相同的價格出售同等數目或大致同等數目的證券的要約，

則推定該人士如此行事的目的或目的之一乃為製造證券於證券市場的交易活躍的虛假或具誤導的表象。新加坡證券及期貨法第197(4)條規定，倘被

告證明其所作行為的目的並非或不包括製造證券於證券市場交易活躍的虛假或具誤導的表象，則根據第197(3)條所作的推定可予駁回。

新加坡證券及期貨法第197(5)條規定，倘於買賣證券前在證券中擁有權益的一名人士，或與該等證券有關的上述人士的聯繫人於買賣後在證券中擁有權益，則買賣證券並無涉及實益擁有權的變動。

新加坡證券及期貨法第197(6)條規定，某人士就買賣並無涉及證券實益擁有權變動的相關證券違反第197(2)條而受到任何訴訟時，倘被告證明其買賣證券的目的並非或不包括製造就證券的市場或價格而言虛假或具誤導的表象，即可進行抗辯。

(ii) ***禁止操控市場—新加坡證券及期貨法第198條***

根據新加坡證券及期貨法第198(1)條，任何人士不得直接或間接落實、參與、牽涉或從事兩項或以上公司證券交易，即具有或可能具有提高、降低、維持或穩定證券市場公司證券價格作用的交易，意圖誘使他人認購、購買或出售公司或關聯公司證券。

新加坡證券及期貨法第198(2)條規定，公司證券交易包括(i)作出買賣公司該等證券的要約；及(ii)提出邀請(無論用何種方式表示)以直接或間接邀請一名人士提出買賣公司的該等證券的要約。

(iii) ***禁止虛假或具誤導的陳述—新加坡證券及期貨法第199條***

根據新加坡證券及期貨法第199條，倘某人士在作出陳述或散佈消息時，(1)不在意陳述或消息的真假；或(2)知悉或理應知悉陳述或消息在重大方面屬虛假或具誤導性，則彼不得在重大方面作出虛假或具誤導及可能(a)

誘使他人認購證券；(b)誘使他人買賣證券；或(c)具有提高、降低、維持或穩定證券市價作用的陳述或散佈具上述作用的消息。

(iv) ***禁止以欺詐方式誘使他人買賣證券—新加坡證券及期貨法第200條***

根據新加坡證券及期貨法第200(1)條，任何人士不得以(a)作出或發佈其知悉或理應知悉屬具誤導、虛假或欺騙性的任何陳述、承諾或預測；(b)對重要事實作任何不誠實的隱瞞；(c)貿然作出或發佈具誤導、虛假或欺騙性的任何陳述、承諾或預測；或(d)利用任何機器、電子或其他設備記錄或存儲其知悉在重大方面屬虛假或具誤導的資料等方式，誘使或企圖誘使他人買賣證券。新加坡證券及期貨法第200(2)條規定，任何人士因記錄或存儲上文第200(1)條第(d)分段所述的資料違反新加坡證券及期貨法第200(1)條而遭到任何起訟時，倘證明被告給出在如此記錄或存儲此等資料時並無料想任何其他人士會獲得此等資料的合理理由，即可進行抗辯。

(v) ***禁止採用操縱及欺騙手段—新加坡證券及期貨法第201條***

新加坡證券及期貨法第201條規定，任何人士不得就認購或買賣任何證券而直接或間接(i)採用任何手段、計劃或技巧進行欺詐；(ii)對任何人士作出任何屬欺詐或欺騙或可能屬於欺詐或欺騙的作為、行為或業務運作；(iii)作出其知悉在重大方面上屬虛假的陳述；或(iv)遺漏令陳述於所作情形下不致誤導所必需的重大事實。

(vi) ***禁止散佈有關非法交易的消息—新加坡證券及期貨法第202條***

新加坡證券及期貨法第202條規定，任何人士不得傳播或散佈，或授權或牽涉傳播或散佈任何陳述或消息，以致公司任何證券的價格因訂立或將訂立與該公司或其關聯公司證券相關的任何交易或作出或將作出與該等公司證券相關的其他行為或事項將升高或可能升高、降低或維持不變，而據該人士所知，訂立該交易或作出該行為或事項違反新加坡證券及期貨法第

197條至201條中任一條，或訂立該交易或作出該行為或事項時，倘(i)該人士或其聯繫人已訂立或打算訂立任何該交易或已作出或打算作出任何該行為或事項；或(ii)該人士或其聯繫人因傳播或散佈，或授權或牽涉傳播或散佈相關消息或陳述已收到或預期將收到(無論以直接或間接方式)任何代價或利益，將違反新加坡證券及期貨法第197條至201條中任一條。

(c) 禁止內幕交易—新加坡證券及期貨法第218、219及216條

新加坡證券及期貨法第218條及219條禁止知悉或理應知悉彼擁有一般情況下不可獲得的消息，倘該等消息可於一般情況下獲取，則會對公司證券的價格或價值產生重大影響的人士，進行該公司的證券交易。有關人士包括該公司或關連公司的高級職員及主要股東，及因其職位在合理情況下預計可使其因與該公司或關聯公司的專業或業務關係或作為該公司或關連公司的高級職員或主要股東而可接觸到內幕消息的人士。

就被控以違反第218條或219條的情況而言，第220條明確指出控方或原告人無須證明被控人或被告意圖在違反第218條或219條(視何者適用而定)的情況下使用第218(1)(a)或(1A)(a)條或219(1)(a)條中所提及的消息。

新加坡證券及期貨法第216條載明，合理行事的人士應被視為可預料消息對證券的價格或價值造成重大影響。第216條規定，倘有關消息會或可能會影響一般投資證券人士決定是否認購、購買或出售上述證券，則合理行事的人士應被視為可預料消息對證券的價格或價值造成重大影響。

(d) 罰則—新加坡證券及期貨法第232條、204條及221條

新加坡證券及期貨法第232條規定，新加坡金融管理局(「**新加坡金融管理局**」)認為任何人士違反與有關買賣本公司證券的受禁行為及內幕交易(如上文所述)有關的條文時，新加坡金融管理局可在取得公訴人的同意下，向法院起訴該人士，徵求法院頒令以就該違法情況予以民事處罰。倘法院於衡量各種可能性後，信納該人士違反規定而導致賺取溢利或避免損失，則法院可責令該人

士繳納下述金額的民事罰款(以較高者為準)：(a)不超過該人士因違法所得溢利或其所避免損失三倍的金額；或(b)倘該人士非法團，則為50,000新加坡元；或倘該人士為法團，則為100,000新加坡元。

倘法院於衡量各種可能性後，信納該人士違反規定但並無賺取溢利或避免損失，則法院可責令該人士繳納金額不少於50,000新加坡元而不多於2百萬新加坡元的民事罰款。

根據新加坡證券及期貨法第204條，任何人士違反第197條、198條、199條、200條、201條或202條即構成犯罪，且一經定罪須處以不超過250,000新加坡元的罰款或不超過七年期限的監禁或兩者併罰。第204條進一步規定，在法院根據第232條責令該人士就違法行為繳納民事罰款之後，或倘該名人士(無論是否承擔責任)與新加坡金融管理局簽訂協議，根據第232(5)條責令則其就此項違法行為繳納民事罰款，概不會就此項違法行為向其起訴。

根據新加坡證券及期貨法第221條，任何人士違反第218條或219條即構成犯罪，且一經定罪須處以不超過250,000新加坡元的罰款或為期不超過七年的監禁或兩者併罰。第221條進一步規定，在法院根據第232條責令該人士就違法行為繳納民事罰款之後，或倘該名人士(無論是否承擔責任)與新加坡金融管理局簽訂協議，根據第232(5)條責令則其就此項違法行為繳納民事罰款，概不會就其違反第218條或219條向其起訴。

(e) 民事責任—新加坡證券及期貨法第234條

新加坡證券及期貨法第234條規定，任何人士違反與有關買賣本公司證券的受禁行為及內幕交易(如上文所述)有關的任何條文，倘因該違法行為賺取溢利或避免損失，無論該人士是否已就該違法行為被定罪或處以民事罰款，則須向下列任何人士支付賠償金：

(a) 違法行為發生同時，已認購、購買或出售相同特徵證券的人士；及

(b) 因下列各項間差異已遭受損失的人士：

(i) 違法行為發生同時交易或買賣證券的價格；及

(ii) 下列情況下交易或買賣同時將可能交易或買賣證券的價格：

(1) 在任何情況下違法人士行事時違反第218條或219條，故所述消息於一般情況下可予獲得；或

(2) 在任何其他情況下並無發生違法行為。

(f) 新加坡證券及期貨法域外法權—新加坡證券及期貨法第339條

新加坡證券及期貨法第339(1)條規定，倘任何人士作出一項行為，部分在新加坡境內、部分在境外，而有關行為倘全部在新加坡進行則屬違反新加坡證券及期貨法任何規定(包括與有關買賣本公司證券的受禁行為及內幕交易(如上文所述)有關的條文)，則該人士將判處違法，猶如該行為全部由該人士在新加坡進行，並接受相關處置，猶如該違法行為全部在新加坡進行。

新加坡證券及期貨法第339(2)條規定，倘：

(a) 任何人士在新加坡境外作出對新加坡有重大及可合理預見影響的行為；及

(b) 有關行為倘在新加坡進行則會違反與有關買賣本公司證券的受禁行為及內幕交易(如上文所述)有關的條文，

則該人士可被判違法，猶如該行為由該人士在新加坡進行，並接受相關處置，猶如該違法行為在新加坡進行。

此外，就新加坡證券及期貨法第232條或234條規定的行為而言，倘任何人士：

(i) 作出一項行為，部分在新加坡境內、部分在境外，而有關行為倘全部在新加坡進行則屬違反與有關買賣本公司證券的受禁行為及內幕交易(如上文所述)有關的任何條文；或

(ii) 在新加坡境外作出對新加坡有重大及可合理預見影響的行為，且有關行為倘在新加坡進行則會構成違反與有關買賣本公司證券的受禁行為及內幕交易(如上文所述)有關的任何條文，

則該行為應被視為由該人士在新加坡作出。

(g) 收購責任

根據本公司自新加坡證券業協會取得的確認函，鑒於收購守則賦予股東的保障，新加坡收購及合併守則將於上市後停止適用於本公司，而本公司其後將須遵守收購守則。

(h) 股本

於公司發行股份的權力一般歸屬於該公司的董事，惟須遵守該公司組建文件所載的任何限制。然而，根據新加坡公司法第161條，即使出現任何與公司組建文件相違的情況，亦須事先於股東大會取得公司批准，以授權董事行使公司發行股份的權力，否則根據新加坡公司法第161條，股份發行屬無效。該等批准無須為特定批准，可以為一般批准，且一經批准將繼續有效，直至下屆股東週年大會結束或依法須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時(以較早者為準)，前提是該項批准先前未遭公司於股東大會中撤回或改動。

根據新加坡公司法第64A條(且須待新加坡註冊成立之公眾公司股東以特別決議案批准後，方可作實)，倘公司組建文件訂明可發行類別股份，且公司組建文件就各類別股份載列其附帶權利，則可發行公眾公司不同的類別股份。該等類別股份可授予特別、有限或有條件的投票權，或不授予任何投票權。

(i) 給予財務支援以購回公司或其控股公司的股份

一般而言，根據新加坡公司法第76條，公眾公司(或其控股公司或最終控股公司為公眾公司的公司)不得直接或間接向任何人士給予財務支援，以收購該公司的股份或其控股公司的股份，或給予與此有關的財務支援。

財務支援包括批出貸款、給予擔保、提供抵押以及解除債務或責任。新加坡公司法已具體訂明不得禁止若干交易。該等交易包括透過派發股息分發公司資產、於公司清盤過程中作出分派、公司根據新加坡公司法因削減資本而作出付款、公司就向公眾提呈發售或邀請公眾認購或購買公司股份或股份單位而真誠於一般商業交易過程中作出任何聲明、保證或彌償保證，以及公司與認購人真誠於一般商業交易過程中就公司的股份訂立協議，而其內容有關准許認購人按照公司組建文件就股份作出分期付款、配發紅股或贖回公司可贖回股份，或向於新加坡證券交易所或新加坡以外任何證券交易所上市的公司支付與方案、安排或計劃有關的部分或全部成本，而公司任何股東據有關方案、安排或計劃，以約整其擁有零碎股份為唯一目的，可購買或出售股份。

新加坡公司法進一步規定，公司於若干情況下可給予財務支援，該等情況包括但不限於：(i)財務支援的金額不超過公司最近期財務報表所披露的公司已繳股本總額及儲備合計的10.0%以及公司就財務支援所獲得的公允價值；(ii)給予財務支援不會重大損害公司或其股東的利益或公司向其債權人付款的能力；或(iii)在符合若干條件及新加坡公司法所載程序的前提下，財務支援亦獲公司股東一致批准。

倘公司為上市公司的附屬公司，或為一家最終控股公司於新加坡註冊成立的附屬公司，則該上市公司或該最終控股公司(視乎情況而定)或須通過特別決議案以批准給予財務支援。

(j) 公司購買股份

新加坡公司法一般禁止公司收購其自身股份，除非符合若干例外情況。公司收購其自身股份而訂立的任何合約或交易屬無效，除非符合下文所述的例外情況。然而，倘公司組建文件明確准許如此作為，且符合新加坡公司法就各項獲准收購設下的特別條件，則公司可以：

(a) 贖回可贖回優先股。按照新加坡公司法，倘全體董事就有關贖回作出償付能力聲明，則可使用股本贖回優先股；

(b) 按照股東大會預先授權的平等機會參與計劃，對其自身股份進行場外購買；

(c) 按照股東大會通過特別決議案(其股份將獲收購者及彼等的聯繫人已放棄投票)預先授權的協議對其自身股份進行選擇性的場外購買；

(d) 按照股東大會通過特別決議案預先授權的或然購買合約對其自身股份進行收購；及

(e) 股東大會已預先授權的對其自身股份進行場內購買。

公司亦可憑新加坡法院的命令購買其自身股份。

公司於相關期間可購買的普通股股份總數不得超過根據新加坡公司法相關股份購買條文所通過決議案當日在該類別的普通股股份總數20%。然而，倘本公司通過股東大會的特別決議案調低其股本，或新加坡法院頒佈命令以達到此效果，則普通股股份總數應被視為經特別決議案或法院命令修改後在該類別的普通股股份總數。倘公司有償付能力，則以公司的溢利或資本付款。

倘普通股股份獲購回，該等股份可能被持有為庫存股份或根據新加坡公司法遭註銷。庫存股份將按照新加坡公司法所准許的方式處理。在註銷股份時，該等股份附帶的權利及特權將失效。

(k) 股息及分派

新加坡公司法第403條規定，除非以公司的溢利派付，否則不得向公司股東派付股息。新加坡公司法第76J條規定，不得就公司持作為庫存股份的股份向公司派付股息或分派其他公司資產(不論以現金或其他方式)。

(l) 保障少數股東權益

新加坡公司法第216條規定，為保障在新加坡成立的公司的少數股東的權利，新加坡公司法賦予新加坡法院一般權力應公司任何股東申請酌情頒令修正下述事項：

(a) 公司事務或董事會權力以壓制或罔顧一名或多名股東(包括申請人)權益或罔顧其作為公司股東的權益的方式進行或行使；或

(b) 公司採取行動、或擬將採取行動、或股東通過決議案或建議通過決議案，而有關行動或決議案對一名或多名股東(包括申請人)不公平差別對待或以其他方式對其不利。

新加坡法院對可能授出的寬免擁有廣泛酌情權，而有關寬免絕不僅限於新加坡公司法本身所列者。在不損害上述者利益情況下，新加坡法院可：

(i) 引導或禁止任何行動或取消或修改任何交易或決議案；

(ii) 監管日後公司事務進行；

(iii) 授權任何有關人士以公司名義或代表公司按法院可能指引的有關條款提請民事訴訟；

(iv) 規定公司或其部分股東購買少數股東的股份，倘公司購買股份，則須相應削減公司的股本；

(v) 規定修訂公司的大綱；或

(vi) 規定公司清盤。

(m) 處置資產

根據新加坡公司法第160條，董事實施任何出售公司全部或大部分業務或物業的建議前，必須事先於公司的股東大會取得批准，即使公司組建文件中經已訂明。

(n) 會計及審核規定

新加坡公司法第199條訂明，任何公司均須保留會計及其他記錄，該等記錄將充分解釋公司的交易及財務狀況，並有助編製真實公平的財務報表。

(o) 匯兑管制

於本招股章程日期，並無匯兑管制限制於新加坡生效。

(p) 股東要求召開股東特別大會

新加坡公司法第176條規定，持有在股東大會上附有表決權的公司繳足股份總數不少於10.0%的公司股東或(若公司並無股本)佔在股東大會上擁有表決權的全體股東的表決權總數不少於10%的股東可根據新加坡公司法條文要求召開股東特別大會。董事必須在實際可行情況下盡快召開大會，惟無論如何不得遲於公司收到要求後的兩個月。

新加坡公司法第183條規定，(a)佔於要求日期在與要求相關的大會上擁有表決權的全體股東的表決權總數不少於5.0%的任何數目股東；或(b)不少於100名每名持有已繳足平均款額不少於500新加坡元的股份的股東，可要求公司向有權收取下一屆股東週年大會通知的股東，發出任何可妥為提出動議並擬定在相關大會上提出動議的決議案的通知，並就任何建議決議案提述的事宜或須在相關大會上處理的事務，向有權收取任何股東大會通告的股東傳閱任何不多於1,000字的陳述。

(q) 給予董事貸款

除非符合指明的例外情況，公司(除獲豁免私人公司外)不得進行受限制交易。受限制交易包括：向公司或相關公司的董事(「**相關董事**」)及該董事的配偶或親生子女、繼子女或領養子女提供貸款或準貸款；就任何其他人士向相關董事提供的貸款或準貸款訂立任何擔保或提供任何抵押；為相關董事的利益以債權人身份訂立信貸交易；就任何人士為相關董事的利益而訂立的信貸交易訂立任何擔保或提供任何抵押；參與一項倘由公司訂立即屬受限制交易的安排，而

在該安排下另一人訂立交易，且該人自公司或相關公司獲益；或安排向公司轉讓或由公司承擔交易(倘由公司訂立即屬受限制交易)下的任何權利、責任或負債。

就該等目的而言，公司的相關公司指其控股公司、其附屬公司及其控股公司的附屬公司。

除非符合指明的例外情況，公司(「**首先提述公司**」)(除獲豁免私人公司外)亦不得：向關連人士提供貸款或準貸款；就第三方向關連人士提供的貸款或準貸款訂立任何擔保或提供任何抵押；為關連人士的利益訂立信貸交易；或就任何人士為關連人士利益而訂立的信貸交易訂立任何擔保或提供任何抵押。首先提述公司的關連人士包括首先提述公司董事個別或共同擁有20.0%或以上(按照新加坡公司法釐定)權益的公司。

此項禁制並不適用於：

(a) 公司與另一公司進行的任何事宜，而後者乃前者的附屬公司、控股公司或其控股公司的附屬公司；或

(b) 一般業務包括貸款或就其他人士提供貸款而給予擔保的公司於該業務日常過程中所進行的任何事宜，而該公司的活動受有關銀行、財務公司或保險的成文法所規管，或受新加坡金融管理局監管。

(r) 查閱公司記錄

根據新加坡公司法第192(2)條，新加坡註冊成立的公眾公司股東名冊須公開予任何股東查詢而不收費用。

(s) 股東名冊

根據新加坡公司法第190條及第191條，公眾公司必須於其註冊辦事處保留一份股東名冊(「**總冊**」)。此外，新加坡公司法第196條訂明，擁有股本的公眾公司可於新加坡境外保留一份股東名冊分冊(「**分冊**」)。該分冊被視為公司總冊的一部分，且分冊的複本將會於存置總冊的同一辦事處存放。

(t) 董事、最高行政人員、秘書及核數師名冊

根據新加坡公司法第173條，公司董事、最高行政人員、秘書及核數師名冊(如有)須由公司註冊處處長存置。

(u) 清盤及解散

公司可以下列方式進行清盤：

(a) 股東自願清盤；

(b) 債權人自願清盤；

(c) 法院強制清盤；及

(d) 根據新加坡公司法第216條作出公司清盤的命令。

清盤類型取決於(其中包括)公司是否有償付能力。

公司於下列情況下可予解散：

(i) 透過因公司清盤而進行的清償程序；

(ii) 兩家公司合併或兼併，而法院於一家公司轉移其資產及負債予另一家公司後可頒令解散；或

(iii) 公司註冊處處長以公司已停止運作為理由而將其除名。

(v) 合併及類似安排

新加坡公司法第212條規定，新加坡法院有權就任何一家公司或多家公司的重整計劃或任何兩家或兩家以上公司合併，並且根據計劃將全部或任何部分業務或任何與計劃有關的公司(轉讓人公司)的財產轉移予另一家公司(受讓人公司)事宜，下令將轉讓人公司的全部或任何部分業務及全部或任何部分財產或負債轉移到受讓人公司。此項權力只在關於在新加坡註冊成立的公司時存在。

新加坡公司法第215A至第215J條進一步規定，自願合併過程無需法院下令。根據此項自願合併過程，兩家或兩家以上公司可合併並繼續作為一家公司，按照新加坡公司法載列的程序，這可能是其中一家合併的公司或一家新成立的公司。作為有關程序的一部分，各家合併的公司的董事會必須就合併的公司及合併後的公司作出償付能力陳述。

(w) 彌償保證

除非符合指明的例外情況，新加坡公司法第172條禁止一家公司就疏忽、違約、失職或違反就該公司的信託的法律責任(依據法律彼等須負有的任何法律責任)向其人員(包括擔任行政職務的董事)作出彌償。一家公司並無被禁止(a)就任何該類法律責任為其人員購買及持有任何保險；及(b)就第三方責任向其人員作出彌償，惟有關法律責任涉及任何刑事或監管罰款或處罰，或有關法律責任乃就(i)有關人員對被定罪的刑事訴訟進行抗辯；(ii)有關人員就由公司或一家有關連公司提出且其被判敗訴的民事法律程序進行抗辯；或(iii)根據新加坡公司法第76A(13)或第391條提出任何申請但法院拒絕授予有關人員寬免而產生者除外。

C. 股東保障

本公司於新加坡註冊成立，並受新加坡公司法及新加坡其他適用法例及法規所規限。我們的董事已獲告知，我們的股東章程及適用新加坡法例及法規獲提供的保障與根據香港法例獲提供者並無重大差異。

以下載列章程以及新加坡法例及法規所提供對我們的股東及潛在投資者屬重要及聯合政策聲明所規定的主要股東保障標準之概要。

(a) 須取得絕大多數投票的事宜

聯合政策聲明規定以下事宜須經股東以絕大多數投票批准：

(a) 海外公司任何類別股份所附權利的變更(由該類別股東投票)；

(b) 海外公司組織章程文件的重大變動(不論如何擬定)；及

(c) 海外公司自願清盤。

權利變更

章程規定，任何類別股份所附權利的變更僅以該類股份持有人(兩名法定人士至少持有該類別已發行股份三分之一)在獨立股東大會上通過的特別決議案或於股東大會兩個月內徵得該類別已發行股份四分之三持有人的書面同意作出、變更或廢除。另謹請注意，於上市後，本公司預期僅發行一類股份(即普通股)。因此，有關聯合政策聲明所載類別會議的規定並不適用於本公司。

章程變更

新加坡公司法第26(1)條及章程規定，章程僅可通過特別決議案變更或添加。

清盤

新加坡公司法第290(1)條規定，自願清盤僅可在以下條件進行：(i)通過一項特別決議案；或(ii)根據該公司章程及該公司因此於股東大會通過一項決議案。章程進一步規定，根據本公司清盤(不論清盤為自動、在監督下進行或由法院判令)，實物資產分派僅可通過特別決議案授權。

(b) 絕大多數票的意義

聯合政策聲明規定，倘海外公司的最低法定出席人數偏低，則需至少獲得三分之二的多數票方稱得上絕大多數票。若海外公司只須取得簡單多數票即可決定上文「—須取得絕大多數投票的事宜」所述事宜，則決定這些事宜所需最低法定出席人數必須較高。

根據新加坡公司法第184條，以不少於四分之三的大多數票通過的決議案為特別決議案。章程規定，股東大會的法定人數為兩名股東，惟有關權利變更的特別決議案須更高法定人數。

(c) 增加個別股東法律責任須經股東本人同意

聯合政策聲明規定，海外公司不得修訂其組織章程文件以增加現有股東對該公司的法律責任，除非該股東書面同意有關增加。

章程規定，章程不得進行任何修訂以增加現有股東對本公司的法律責任，除非該股東書面同意有關增加。

(d) 核數師的委任

聯合政策聲明規定，核數師的委任、罷免及薪酬須由海外公司多數股東或獨立於董事會以外的其他組織(譬如兩級董事會制度下的監事會)批准。

委任

新加坡公司法第205(2)條規定，公司應於每屆股東週年大會上及以普通決議案委任一間或多間會計實體擔任該公司的核數師，任期直至下屆股東週年大會結束時止。

罷免

新加坡公司法第205(4)條規定，核數師可在發出特別通知的股東大會上通過普通決議案罷免。根據新加坡公司法第185條，特別通告指動議該決議案的會議前不少於28日的通知或倘並非切實可行，於會議前按章程容許的任何方式發出不少於14日的通知，惟倘擬動議有關決議案的通知向本公司已發出，而會議於該通知發出後的28日內召開，則該通知雖然並非在本節規定的時限內向本公司發出，須被視為已恰當地發出。

薪酬

根據章程，核數師薪酬須待股東於股東大會上批准，方可作實。

(e) 股東週年大會

聯合政策聲明規定，海外公司須每年舉行股東大會，作為股東週年大會。海外公司兩次股東週年大會的日期一般不得相隔超過15個月。

新加坡公司法第175條規定，公司須每年於上次股東週年大會起15個月內舉行股東大會，作為股東週年大會。

(f) 股東大會通告

聯合政策聲明規定，海外公司須就舉行股東大會給予股東合理書面通知。

根據我們的章程，除新加坡公司法及創業板上市規則另行允許外，股東大會(包括股東週年大會及股東特別大會)須通過發出不少於21個整日且不少於20個完整營業日的通知召開。我們已考慮(i)現時生效且適用於香港註冊成立公司的公司條例(目前至少為14日)條文；(ii)本公司股權架構；及(iii)適用於本公司及上市的具體事實及情況，並確認，根據聯合政策聲明的規定，適用於本公司有關股東大會的21日通知屬合理。

(g) 於一項交易的重大權益

聯合政策聲明規定，全體股東須有權在股東大會上發言及投票，除非股東受創業板上市規則規定須就交易或安排放棄投票權(譬如股東於有關交易或安排中持有重大權益)。

根據我們的章程，倘本公司知悉根據創業板上市規則或收購守則任何股東須就本公司某項決議案放棄投票權、或限制任何股東僅能投票贊成或投票反對本公司某項決議案，如有任何違反有關規定或限制情況，由或代表該名股東投下的票數不得計算在內。

(h) 要求舉行股東特別大會的權力

聯合政策聲明規定，必須允許持有海外公司少數權益的股東召開股東特別大會及在會議議程中加入決議案。為召開會議所必須取得的最低股東支持比例不得高於10%。

根據新加坡公司法第176(1)條，於遞交要求日期持有附有權利在股東大會投票的繳足股份總數不少於10%的股東可要求召開股東特別大會。董事須於本公司收到要求後兩個月內召開會議。

(i) 委任代表或公司代表

聯合政策聲明規定，認可的香港結算所須有權委任代表或公司代表出席股東大會及債權人會議。這些委任代表／公司代表須享有相當於其他股東享有的法定權利，包括發言及投票的權利。

根據新加坡公司法第181條，有權出席股東大會並於會上投票表決的公司股東有權委派另一人士(不論是否為股東)作為其委任代表代其出席會議並於會上投票，及委任代表亦擁有與股東相同的權利，於會上發言。我們的章程亦規定，股東(結算所或其代名人)可委派兩名或以上委任代表出席股東大會並於會上投票表決，惟各委任代表可獲委任行使不同股份或股東所持股份所附的權利。

(j) 新加坡預扣稅

新加坡目前並無就支付予居民股東或非居民股東的股息徵收預扣稅。股東應諮詢其稅務顧問，以考慮其各自原居國有關彼等收取相關股息的適用稅務法律及彼等之原居國與其他司法權區是否可能存在雙重徵稅協定。

D. 稅項

本公司於新加坡註冊成立，建議潛在投資者就收購、擁有或出售我們的股份的整體稅務影響諮詢其本身的稅務顧問。尤其是，我們的股份交易須繳納香港印花稅，並亦可能需繳納新加坡印花稅，前提是轉讓文據在新加坡簽訂或隨後在新加坡接收。

倘現有股份於新加坡轉讓，則就轉讓我們的股份所訂立的合約或協議，按照購買代價或股份市值的0.20%(以較高者為準)，繳納印花稅。除非交易雙方另有協定，否則買方必須繳納印花稅。

倘沒有簽訂合約或協議(如無紙化股份轉讓，不簽訂合約或協議)，或合約或協議在新加坡境外簽訂，則無須繳納印花稅。然而，倘新加坡境外簽訂的合約或協議其後在新加坡接收，則須繳納印花稅。倘電子股份轉讓並非根據訂立的合約或協議進行，則印花稅不適用於該等轉讓。

中央結算系統實益擁有人無須繳納新加坡印花稅，因為將不會在新加坡簽訂或接收轉讓文據。上市後，倘有關轉讓文據未在新加坡簽訂或接收，並向香港股份過戶登記處提交，股東無須繳納新加坡印花稅。通過中央結算系統或中央結算系統之外的股份持有，不會產生任何額外的新加坡所得稅稅務影響。新加坡與香港之間概無訂立全面雙重徵稅協定。請參閱本招股章程中「監管概覽—新加坡稅務」一節。

1. 有關本公司的其他資料

(a) 註冊成立

本公司於二零一六年十一月八日根據新加坡公司法在新加坡註冊成立為公眾股份有限公司。本公司已在香港設立主要營業地點，地址為香港皇后大道中36號興瑋大廈5樓501室，並於二零一六年十二月三十日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。蕭先生已獲委任為本公司授權代表，代本公司於香港接受法律程序文件及通知的送達。本公司在香港接受法律程序文件送達的地址與我們的香港註冊營業地點相同。

由於本公司在新加坡註冊成立，故其經營須受適用新加坡法律法規及其章程規限。本公司章程的若干條文及新加坡公司法有關方面的概要載於本招股章程附錄三。

(b) 股本變動

自註冊成立日期起至本招股章程日期，本公司的股本變動如下：

(i) 於二零一六年十一月八日註冊成立之日，本公司已發行及繳足股本為1新加坡元，及向ZACD Investments配發及發行一股股份；

(ii) 於二零一七年二月二十八日，向ZACD Investments配發及發行13,704,641股股份；

(iii) 於二零一七年四月十八日，本公司股本中13,704,642股股份被拆細為1,000,000,000股本公司股本中的股份。於完成股份拆細後，本公司共有1,000,000,000股已發行股份，均由ZACD Investments直接持有且已發行股本及繳足股本金額為13,704,642新加坡元；及

(iv) 於二零一七年十二月十三日，本公司股本中1,000,000,000股股份進一步拆細為1,500,000,000股本公司股本中的股份。於完成該股份拆細後，本公司共有1,500,000,000股已發行股份，均由ZACD Investments直接持有且已發行股本及繳足股本金額為13,704,642新加坡元。

假設全球發售成為無條件及發售股份已發行(假設超額配股權並無獲行使及不計及根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而將予配發及發行之股份)，我們發行之股份總數將為2,000,000,000股。

假設超額配股權獲悉數行使(但不計及根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而將予配發及發行之股份)，我們發行之股份總數將為2,075,000,000股。

除上文所述者外，自註冊成立日期以來本公司股本並無變動。

(c) 唯一股東於二零一七年十二月十三日通過的書面決議案

於二零一七年十二月十三日，唯一股東通過書面決議案，據此(其中包括)：

(i) 在本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所載條件達成或獲豁免的情況下：

a. 1,000,000,000股本公司股本股份分拆為1,500,000,000股無面值的本公司股本股份；

b. 本公司批准及採納經修訂及重列的章程，於上市日期起生效；

c. 批准全球發售及超額配股權，並授權董事根據本招股章程所載條款配發及發行發售股份及可能因行使超額配股權而須予配發及發行的股份；

d. 批准及採納購股權計劃(主要條款載於本附錄「購股權計劃」各段)的規則，並授權董事據此授出可認購股份的購股權及因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而配發、發行及處置股份；及

e. 批准上市，並授權董事辦理上市事宜；

(ii) 在創業板上市規則第17.29條規限下，授予董事一般無條件授權以配發、發行及處置股份或可轉換為股份的證券或可認購股份或有關可轉換證券的購股權、認股權證或類似權利，並作出或授出將會或可能須

行使該等權力的要約、協議或選擇權，惟董事所配發或同意配發的股份(不包括根據(i)供股或因可轉換為股份的任何認股權證或證券隨附的任何認購權或轉換權獲行使而發行股份，或(ii)根據購股權計劃或當時採納以向本公司及／或其任何附屬公司的高級職員及／或僱員或任何其他人士授出或發行股份或購買股份權利的任何其他購股權計劃或類似安排而授出或將授出的任何購股權獲行使，或(iii)透過配發股份代替全部或部分股份股息的以股代息計劃或類似安排，或(iv)股東於股東大會上授出的特別授權所配發的股份)總數不得超過下述總和：

a. 緊隨全球發售完成後已發行股份總數(不包括行使超額配股權而可能發行的任何股份)的20%；及

b. 本公司根據下文第(iii)段所述購回股份的一般授權所購回之股份總數(如有)，

該授權將於決議案通過當日起直至以下最早發生者止期間一直生效(I)本公司下屆股東週年大會結束時、(II)章程或任何適用法律規定本公司須舉行其下屆股東週年大會的期限屆滿時及(III)股東在股東大會上以普通決議案修訂或撤回該授權當日；

(iii) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力於聯交所或股份可能上市(且獲證監會及聯交所就此認可)的任何其他證券交易所購回合共不超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數(不包括因行使超額配股權而可能發行的任何股份)10%的股份，價格按董事釐定，惟購買價不得較股份之前五個交易日在聯交所交易的平均收市價高出5%或以上)，及除根據所有適用法律及創業板上市規則另行規定外，該授權將於決議案通過當日起直至以下最早發生者止期間一直生效：(i)本公司下屆股東週年大會結束時，或(ii)章程或任何適用法律規定本公司須舉

行其下屆股東週年大會的期限屆滿時，或(iii)股東在股東大會上以普通決議案修訂或撤回該授權當日；及

(iv) 藉以在董事根據上文第(ii)段所述的一般授權可配發或有條件或無條件同意將予配發的本公司股份總數中加入本公司根據上文第(iii)段所述購回股份授權所購回的本公司股份總數，擴大該等一般授權。

2. 主要附屬公司

本公司主要附屬公司的詳情載於會計師報告，全文載於本招股章程附錄一。

下列附屬公司乃於緊接本招股章程日期前兩年內註冊成立：

附屬公司名稱	註冊成立地點	註冊成立日期
ZACD Financial Group Limited	香港	二零一五年十月七日
ZACD Group Holdings Limited	香港	二零一五年十月七日
獅展商務諮詢(上海)有限公司	中國	二零一六年七月十三日
ZACD POSH Pte. Ltd.	新加坡	二零一六年十一月十七日
ZACD (Australia) Pty Ltd.	澳大利亞	二零一六年十一月二十三日
ZACD Fund Holdings Pte. Ltd.	新加坡	二零一七年三月十五日

3. 附屬公司的股本變動

除本招股章程「歷史、發展與重組—公司發展」一段所披露者外，緊接本招股章程日期前兩年內，本公司任何附屬公司的股本概無變動。

4. 股份購回授權

本節載有關於本公司購回股份的資料，包括聯交所規定須載於本招股章程有關該購回的資料。

A. 相關法律及監管規定

創業板上市規則允許以聯交所作為第一上市地的公司在聯交所購回其證券，但須遵守若干限制，當中較重要者概述如下：

(a) *股東批准*

以聯交所作為第一上市地的公司擬於聯交所進行的所有證券(如屬股份必須為已繳足)購回，必須事先獲股東的普通決議案(以一般授權或就特定交易作出特別批准的方式)批准。

根據唯一股東於二零一七年十二月十三日通過的書面決議案，董事已獲授予一般授權(「**購回授權**」)，以行使本公司一切權力於聯交所或股份可能上市(且獲證監會及聯交所就此認可)的任何其他證券交易所購回合共不超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數(不包括因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)的10%，該授權將於決議案通過當日起直至以下最早發生者止期間一直生效(i)本公司下屆股東週年大會結束時，或(ii)任何適用法律或章程規定本公司下屆股東週年大會的期限屆滿時，或(iii)股東在股東大會上以普通決議案修訂或撤回該授權當日(「**有關期間**」)。

(b) *資金來源*

購回僅可動用根據本公司章程、創業板上市規則及新加坡適用法律可合法作此用途的資金。上市公司不得不時在聯交所購回其本身證券，以換取現金以外的代價或以聯交所交易規則所規定者以外的方式交收。在上文規限下，本公司進行購回時，僅可動用本公司可用作派付股息或分派的資金或就購回而發行新股份的所得款項。

(c) *買賣限制*

未經聯交所事先批准，緊隨購回後30天內，上市公司不得發行或宣佈擬發行新證券(惟因於購回前尚未行使可要求公司發行證券的認股權證、購股權或類似文據獲行使而發行證券則除外)。此外，倘購買價較股份之前

五個交易日在聯交所交易的平均收市價高出5%或以上，則該上市公司不得在聯交所購回其股份。

根據創業板上市規則，上市公司如在聯交所購回其證券會導致公眾持有其上市證券的數量降至低於聯交所規定的有關指定最低百分比，亦不得購回其證券。

上市公司須促使其委任以購回證券的經紀向聯交所披露聯交所可能要求的有關購回的資料。

(d) ***暫停購回***

根據創業板上市規則，上市公司在獲悉內幕消息後不得購回任何股份，直至公佈該消息為止。具體而言，緊接(i)就批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(不論創業板上市規則有否規定)而舉行董事會會議當日(以根據創業板上市規則最先知會聯交所的日期為準)；及(ii)創業板上市規則規定上市公司須刊發任何年度或半年度業績公告或季度或任何其他中期業績公告(不論創業板上市規則有否規定)的最後限期(以較早者為準)前一個月期間內，直至業績公告刊發日期為止，上市公司不得在聯交所購回股份，惟特殊情況則另作別論。此外，若上市公司違反創業板上市規則，聯交所可禁止在聯交所購回股份。

(e) ***申報規定***

有關在聯交所或從其他途徑購回股份的若干資料必須不遲於下一個營業日的早上交易時段或任何開市前時段(以較早者為準)開始前30分鐘向聯交所報告。此外，上市公司的年報須披露該年度內購回股份的詳情，包括購回股份數目的每月分析、每股股份的購買價或就全部購回支付的最高及最低價(如相關)以及已付總價格。

(f) ***核心關連人士***

上市公司不得在知情的情況下在聯交所向「核心關連人士」(定義見創業板上市規則)購回股份，而核心關連人士亦不得在知情的情況下在聯交所向本公司出售其股份。

B. 購回的理由

董事相信，股東給予董事一般授權讓本公司在市場購回股份，符合本公司及股東的最佳利益。購回可能會提高本公司的每股股份資產淨值及其每股股份資產及／或盈利(視乎當時市況及資金安排而定)，並僅會在董事相信購回對我們及股東有利的情況下方會進行。

C. 購回的資金

購回證券時，上市公司只可動用根據其章程、創業板上市規則及新加坡適用法律及法規可合法作此用途的資金。

基於本公司目前如本招股章程所披露的財務狀況及考慮到本公司目前的營運資金狀況，董事認為倘購回授權獲悉數行使，或會對本公司的營運資金及／或本公司的資產負債狀況有重大不利影響(與本招股章程所披露的狀況比較)。然而，倘行使購回授權會對董事不時認為切合本公司的營運資金需求或資產負債狀況有重大不利影響，則董事不擬行使該項授權。

D. 一般事項

按緊隨全球發售完成後有2,000,000,000股已發行股份計算，並假設超額配股權未獲行使，全面行使現有購回授權或會致使本公司於有關期間購回最多約200,000,000股股份。

就董事經作出一切合理查詢後所知，董事或彼等各自的任何緊密聯繫人(定義見創業板上市規則)現時概無意向本公司或本公司附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用的情況下，彼等會根據創業板上市規則、本公司章程及新加坡適用法律及法規行使購回授權。

倘購回股份導致股東於本公司投票權的權益比例增加，則根據收購守則，有關增加將視為收購。因此，一名或一組一致行動(定義見收購守則)的股東可因緊隨上市後購回股份而取得或鞏固本公司的控制權(視乎股東權益的增加幅度而定)，並須根據收購守則規則26提出強制收購要約。除上文所述者外，就董事所知，緊隨上市後根據購回授權進行任何購回不會產生收購守則所述的任何後果。

倘購回股份會導致公眾持有的股份數目減至低於當時已發行股份的25%，則有關購回須獲聯交所同意豁免遵守上述有關公眾持股量的創業板上市規則規定方可進行。除特殊情況外，聯交所一般不會就有關條文授出豁免。然而，董事目前無意在會導致出現創業板上市規則規定之公眾持股量不足的情況下行使購回授權。

概無本公司核心關連人士(定義見創業板上市規則)向我們表示，倘購回授權獲行使，彼現時有意向我們出售股份，彼等亦無承諾不會向我們出售股份。

自註冊成立以來，本公司並無購回任何股份。

本公司於上市後的擬任核數師為新加坡Ernst & Young LLP，其在國際上頗有聲譽並為Ernst & Young Global之成員公司，亦獲認可為新加坡特許會計師公會之會員。根據新加坡Ernst & Young LLP的經驗、聲譽、專業資格及獨立性，董事認為，本公司將能夠遵守創業板上市規則第24.13條及第24.14條。本公司年報所載的綜合財務報表將根據國際財務報告準則編製並根據國際審計準則進行審核。

5. 公司重組

有關為籌備上市而進行重組的主要步驟詳情，請參閱本招股章程「歷史、發展與重組—重組」一段。

6. 有關我們業務的其他資料

A. 重大合約概要

以下為本公司或其附屬公司於本招股章程刊發日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務中訂立的合約):

(i) ZACD Investments及本公司於二零一六年十二月二十八日訂立的商標轉讓協議,據此ZACD Investments向本公司轉讓當中附表1所載的商標(商標編號:T1313388B)及其全部權利、所有權及權益,代價為100新加坡元;

(ii) ZACD Investments、姚先生、沈女士及本公司於二零一七年二月十七日訂立有關ZACD Capital的買賣協議,據此,ZACD Investments同意向本公司轉讓2,780,000股ZACD Capital股份(作為銷售股份),代價為3,280,000新加坡元,由本公司透過向ZACD Investments配發及發行3,280,000股入賬列為繳足之股份支付;

(iii) ZACD Investments、姚先生、沈女士及本公司於二零一七年三月十六日訂立上文(ii)段所述之買賣協議的補充契據,據此,銷售股份的數目修改為3,280,000股ZACD Capital股份;

(iv) ZACD Investments、姚先生、沈女士及本公司於二零一七年二月十七日訂立有關ZACD International的買賣協議,據此,ZACD Investments同意向本公司轉讓兩股ZACD International股份(作為銷售股份),代價為8,950,000新加坡元,由本公司透過向ZACD Investments配發及發行8,950,000股入賬列為繳足之股份支付;

(v) ZACD Investments、姚先生、沈女士及本公司於二零一七年二月十七日訂立有關ZACD Financial的買賣協議,據此,ZACD Investments同意向本公司轉讓10,000股ZACD Financial股份(作為銷售股份),代價為8,000,000港元,由本公司透過向ZACD Investments配發及發行1,472,800股入賬列為繳足之股份支付;

(vi) ZACD Investments、姚先生、沈女士及本公司於二零一七年三月十六日訂立上文(v)段所述之買賣協議的補充契據,據此,相關訂約方協定代價(定義見該段)須於二零一七年二月二十八日或訂約方協定的其他日期支付;

(vii) ZACD Investments、姚先生、沈女士及本公司於二零一七年三月三十一日訂立上文第(v)及(vi)段分別所述之買賣協議及補充契據的第二份補充契據，據此，銷售股份的數目修改為8,000,000股ZACD Financial股份；

(viii) ZACD Investments、姚先生、沈女士及本公司於二零一七年二月十七日訂立有關ZACD Group Holdings的買賣協議，據此，ZACD Investments同意向本公司轉讓10,000股ZACD Group Holdings股份，代價為10,000港元，由本公司透過向ZACD Investments配發及發行1,841股入賬列為繳足之股份支付；

(ix) ZACD POSH(作為許可人)及ZACD International(作為佔用人)於二零一七年六月十二日訂立的佔用協議，據此，ZACD POSH向ZACD International授出獨家使用許可以使用ZACD POSH自ZACD Investments租賃之為位於237 Alexandra Road，#08-01，Singapore 159929之物業一部分之物業，自二零一七年一月一日起計為期三年並於二零一九年十二月三十一日到期，許可使用費為每月5,400新加坡元；

(x) Avalon(作為項目管理公司)、ZACD International(作為賣方)及ZACD (Canberra) Pte. Ltd.(「**ZACD (Canberra)**」)於二零一七年十一月七日訂立的業務轉讓協議，據此，ZACD International同意出售以及Avalon同意購買由ZACD International向ZACD (Canberra)提供項目管理服務之業務，代價包括固定付款5,000新加坡元及相當於ZACD (Canberra)就已或將發行予或轉讓予Avalon之成立股份而支付之所有股息或任何類型之其他分派的90%之或然付款；

(xi) Avalon(作為項目管理公司)、ZACD International(作為賣方)及ZACD (CCK) Pte. Ltd.(「**ZACD (CCK)**」)於二零一七年十一月七日訂立的業務轉讓協議，據此，ZACD International同意出售以及Avalon同意購買由ZACD International向ZACD (CCK)提供項目管理服務之業務，代價包括固定付款8,000新加坡元及相當於ZACD (CCK)就已或將發行予或轉讓予Avalon之成立股份而支付之所有股息或任何類型之其他分派的90%之或然付款；

(xii) Avalon(作為項目管理公司)、ZACD International(作為賣方)及ZACD (Gambas) Pte. Ltd.(「**ZACD (Gambas)**」)於二零一七年十一月七日訂立的業務轉讓協議，據此，ZACD International同意出售以及Avalon同意購買

由ZACD International向ZACD (Gambas)提供項目管理服務之業務，代價包括固定付款9,000新加坡元及相當於ZACD Investments將向Avalon支付之所有績效費的90%之或然付款；

(xiii) Avalon（作為項目管理公司）、ZACD International（作為賣方）及ZACD (Jurong) Pte. Ltd.（「**ZACD (Jurong)**」）於二零一七年十一月七日訂立的業務轉讓協議，據此，ZACD International同意出售以及Avalon同意購買由ZACD International向ZACD (Jurong)提供項目管理服務之業務，代價包括固定付款45,000新加坡元及相當於ZACD (Jurong)就已或將發行予或轉讓予Avalon之成立股份而支付之所有股息或任何類型之其他分派的90%之或然付款；

(xiv) Avalon（作為項目管理公司）、ZACD International（作為賣方）及ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd.（「**ZACD (Tuas Bay)**」）於二零一七年十一月七日訂立的業務轉讓協議，據此，ZACD International同意出售以及Avalon同意購買由ZACD International向ZACD (Tuas Bay)提供項目管理服務之業務，代價包括固定付款8,000新加坡元及相當於ZACD (Tuas Bay)就已或將發行予或轉讓予Avalon之成立股份而支付之所有股息或任何類型之其他分派的90%之或然付款；

(xv) Avalon（作為項目管理公司）、ZACD International（作為賣方）及ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd.（「**ZACD (Woodlands12)**」）於二零一七年十一月七日訂立的業務轉讓協議，據此，ZACD International同意出售以及Avalon同意購買由ZACD International向ZACD (Woodlands12)提供項目管理服務之業務，代價包括固定付款25,000新加坡元及相當於ZACD (Woodlands12)就已或將發行予或轉讓予Avalon之成立股份而支付之所有股息或任何類型之其他分派的90%之或然付款；

(xvi) MVG與本公司（為其自身及代表其附屬公司）於二零一七年十一月二十七日訂立的人力資源服務協議，當中詳情載於本招股章程「關連交易—完全豁免持續關連交易—獲得人力資源服務」一節；

(xvii) ZACD POSH與Neew Pte. Ltd.於二零一七年十一月二十七日訂立提供維修及維護服務的框架協議，當中詳情載於本招股章程「關連交易—非豁免持續關連交易—獲得維修及維護服務」一節；

(xviii) 彌償保證契據；

(xix) 不競爭契據；及

(xx) 公開發售包銷協議。

B. 知識產權

(a) *商標*

於最後實際可行日期，本集團已於新加坡註冊以下商標：

商標	商標編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
zacd	T1313388B	36	本公司*(附註)*	新加坡	二零一四年四月八日	二零二三年八月十九日

*附註：*ZACD Investments向本公司轉移所有權自二零一六年十二月二十八日起生效。

於最後實際可行日期，我們於香港註冊以下商標：

商標	商標編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
zacd zacd	304074066	35、36	本公司	香港	二零一七年三月十三日	二零二七年三月十二日

(b) *域名*

於最後實際可行日期，本集團成員公司已註冊下列對我們業務而言屬重要的域名：

域名	註冊擁有人	屆滿日期
zacdgroup.com	本公司	二零一八年十月十四日

上述網站所載資料並不構成本招股章程的一部分。除上文所披露者外，並無對本集團業務而言屬重要的其他知識產權。

7. 有關董事及主要股東的其他資料

A. 權益披露

(a) *本公司董事及最高行政人員及相聯法團的權益*

緊隨全球發售完成後(不計及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)，本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視作擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條的規定須於股份上市後隨即記入該條所述的登記冊的權益及／或淡倉，或根據創業板上市規則第5.46至5.67條須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉如下：

董事姓名	法團名稱	權益性質及身份	所持股份數目	佔緊隨全球發售後已發行股份之概約百分比
於股份中的好倉				
姚先生	本公司*(附註1)*	受控法團權益	1,500,000,000股股份	75%
沈女士	本公司*(附註1)*	受控法團權益	1,500,000,000股股份	75%

董事姓名	法團名稱	權益性質及身份	所持股份數目	佔已發行股份總數之百分比	擁有權益之相關股份數目	佔已發行股份總數之百分比
於相聯法團股本衍生工具之股份及相關股份之好倉						
姚先生	ZACD Investments	實益擁有人	867,000股普通股	51%	—	—
沈女士	ZACD Investments	實益擁有人	833,000股普通股	49%	—	—
姚先生	ZACD Land Pte. Ltd.*(附註2)*	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
沈女士	ZACD Land Pte. Ltd.*(附註2)*	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
姚先生	ZACD Investments (ARO II) Limited *(附註3)*	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
沈女士	ZACD Investments (ARO II) Limited *(附註3)*	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
姚先生	ARO II (Australia) Pty Ltd*(附註4)*	受控法團權益	10股普通股	100%	—	—
沈女士	ARO II (Australia) Pty Ltd*(附註4)*	受控法團權益	10股普通股	100%	—	—
姚先生	ARO II (Bay Road) Pty. Ltd.*(附註5)*	受控法團權益	120股普通股	100%	—	—

董事姓名	法團名稱	權益性質及身份	所持股份數目	佔已發行股份總數之百分比	擁有權益之相關股份數目	佔已發行股份總數之百分比
沈女士	ARO II (Bay Road) Pty. Ltd.*(附註5)*	受控法團權益	120股普通股	100%	—	—
姚先生	ARO II (Murray Street) Pty Ltd *(附註6)*	受控法團權益	10股普通股	100%	—	—
沈女士	ARO II (Murray Street) Pty Ltd *(附註6)*	受控法團權益	10股普通股	100%	—	—
姚先生	ARO II Incorporated *(附註7)*	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
沈女士	ARO II Incorporated *(附註7)*	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
姚先生	ARO II (Tebrau) Pte. Ltd. *(附註8)*	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
沈女士	ARO II (Tebrau) Pte. Ltd. *(附註8)*	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
姚先生	Kurnia Rezeki Utama Sdn. Bhd.*(附註9)*	受控法團權益	500,000股普通股	100%	—	—
沈女士	Kurnia Rezeki Utama Sdn. Bhd.*(附註9)*	受控法團權益	500,000股普通股	100%	—	—

董事姓名	法團名稱	權益性質及身份	所持股份數目	佔已發行股份總數之百分比	擁有權益之相關股份數目	佔已發行股份總數之百分比
姚先生	ZACD Property Pte. Ltd. *(附註10)*	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
沈女士	ZACD Property Pte. Ltd. *(附註10)*	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
姚先生	48 Fintech Pte. Ltd. *(附註11)*	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
沈女士	48 Fintech Pte. Ltd. *(附註11)*	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
姚先生	ZACD (Canberra) Pte. Ltd. *(附註12)*	受控法團權益	100股普通股	100%	228股普通股	228%
沈女士	ZACD (Canberra) Pte. Ltd. *(附註12)*	受控法團權益	100股普通股	100%	228股普通股	228%
姚先生	ZACD (Frontier) Pte. Ltd. *(附註13)*	受控法團權益	2股普通股	100%	305股普通股	15,250%
沈女士	ZACD (Frontier) Pte. Ltd. *(附註13)*	受控法團權益	2股普通股	100%	305股普通股	15,250%
姚先生	ZACD (Neew) Pte. Ltd. *(附註14)*	受控法團權益	2股普通股	100%	194股普通股	9,700%

董事姓名	法團名稱	權益性質及身份	所持股份數目	佔已發行股份總數之百分比	擁有權益之相關股份數目	佔已發行股份總數之百分比
沈女士	ZACD (Neew) Pte. Ltd. *(附註14)*	受控法團權益	2股普通股	100%	194股普通股	9,700%
姚先生	ZACD (Berwick Drive) Pte. Ltd. *(附註15)*	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
沈女士	ZACD (Berwick Drive) Pte. Ltd. *(附註15)*	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
姚先生	SRI5000 Neew Developments Pte. Ltd. *(附註16)*	受控法團權益	60,000股普通股	60%	—	—
沈女士	SRI5000 Neew Developments Pte. Ltd. *(附註16)*	受控法團權益	60,000股普通股	60%	—	—
姚先生	ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd. *(附註17)*	受控法團權益	2股普通股	100%	121股普通股	6,050%
沈女士	ZACD (Tuas Bay) Pte. Ltd. *(附註17)*	受控法團權益	2股普通股	100%	121股普通股	6,050%
姚先生	Kainaan Land Investment Pte. Ltd. *(附註18)*	受控法團權益	502股普通股	50.20%	—	—
沈女士	Kainaan Land Investment Pte. Ltd. *(附註18)*	受控法團權益	502股普通股	50.20%	—	—

董事姓名	法團名稱	權益性質及身份	所持股份數目	佔已發行股份總數之百分比	擁有權益之相關股份數目	佔已發行股份總數之百分比
姚先生	ZACD (CCK) Pte. Ltd.*(附註19)*	受控法團權益	2股普通股	100%	148股普通股	7,400%
沈女士	ZACD (CCK) Pte. Ltd.*(附註19)*	受控法團權益	2股普通股	100%	148股普通股	7,400%
姚先生	ZACD (Gambas) Pte. Ltd. *(附註20)*	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
沈女士	ZACD (Gambas) Pte. Ltd. *(附註20)*	受控法團權益	2股普通股	100%	—	—
姚先生	ZACD (Neew2) Pte. Ltd. *(附註21)*	受控法團權益	2股普通股	100%	70股普通股	3,500%
沈女士	ZACD (Neew2) Pte. Ltd. *(附註21)*	受控法團權益	2股普通股	100%	70股普通股	3,500%
姚先生	ZACD (Jurong) Pte. Ltd. *(附註22)*	受控法團權益	2股普通股	100%	171股普通股	8,550%
沈女士	ZACD (Jurong) Pte. Ltd. *(附註22)*	受控法團權益	2股普通股	100%	171股普通股	8,550%
姚先生	ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd. *(附註23)*	受控法團權益	2股普通股	100%	109股普通股	5,450%

董事姓名	法團名稱	權益性質及身份	所持股份數目	佔已發行股份總數之百分比	擁有權益之相關股份數目	佔已發行股份總數之百分比
沈女士	ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd. *(附註23)*	受控法團權益	2股普通股	100%	109股普通股	5,450%

附註：

1. 姚先生及沈女士為配偶關係，分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%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. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%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ZACD (Land) Pte. Ltd.已發行股份中擁有權益。

3. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%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ZACD Investments (ARO II) Limited已發行股份中擁有權益。

4. 姚先生及沈女士持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%，而ZACD Investments持有ZACD Investments (ARO II)Limited全部已發行股本，而ZACD Investments(ARO II) Limited持有ARO II (Australia) Pty Ltd全部已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments間接持有的全部ARO II (Australia) Pty Ltd已發行股份中擁有權益。

5. 姚先生及沈女士持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%，而ZACD Investments持有ZACD Investments (ARO II)Limited全部已發行股本，而ZACD Investments(ARO II)Limited持有ARO II(Bay Road)Pty. Ltd.全部已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments間接持有的全部ARO II(Bay Road) Pty. Ltd.已發行股份中擁有權益。

6. 姚先生及沈女士持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%，而ZACD Investments持有ZACD Investments (ARO II)Limited全部已發行股本，而ZACD Investments(ARO II)Limited持有ARO II(Murray Street)Pty Ltd全部已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments間接持有的全部ARO II(Murray Street) Pty Ltd已發行股份中擁有權益。

7. 姚先生及沈女士持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%，而ZACD Investments持有ZACD Investments (ARO II)Limited全部已發行股本，而ZACD Investments(ARO II) Limited持有ARO II Incorporated全部已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments間接持有的全部ARO II Incorporated已發行股份中擁有權益。

8. 姚先生及沈女士持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%，而ZACD Investments持有ZACD Investments (ARO II) Limited全部已發行股本，而ZACD Investments (ARO II) Limited持有ARO II (Tebrau) Pte. Ltd.全部已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments間接持有的全部ARO II (Tebrau) Pte. Ltd.已發行股份中擁有權益。

9. 姚先生及沈女士持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%，而ZACD Investments持有ZACD Investments (ARO II) Limited全部已發行股本，而ZACD Investments (ARO II) Limited持有ARO II (Tebrau) Pte. Ltd.全部已發行股本，而ARO II (Tebrau) Pte. Ltd.持有Kurnia Rezeki Utama Sdn. Bhd.全部已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments間接持有的全部Kurnia Rezeki Utama Sdn. Bhd.已發行股份中擁有權益。

10. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%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ZACD Property Pte. Ltd.已發行股份中擁有權益。

11. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%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48 Fintech Pte. Ltd.股份中擁有權益。

12. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。根據ZACD Investments與ZACD (Canberra) Pte. Ltd.訂立日期為二零一四年十月十六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 (Canberra) Pte. Ltd.授出本金額為1,400,000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 (Canberra) 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 (Canberra) Pte. Ltd.經擴大已發行股本22.80%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 (Canberra) Pte. Ltd.股份，及(ii)可由ZACD Investments向ZACD (Canberra) Pte. Ltd.授出之可換股貸款將予轉換之相關股份中擁有權益。

13. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。根據ZACD Investments與ZACD (Frontier) Pte. Ltd.訂立日期為二零一四年十月三十一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 (Frontier) Pte. Ltd.授出本金額為1,300,000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 (Frontier) 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 (Frontier) Pte. Ltd.經擴大已發行股本30.50%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 (Frontier) Pte. Ltd.股份，及(ii)可由ZACD Investments向ZACD (Frontier) Pte. Ltd.授出之可換股貸款將予轉換之相關股份中擁有權益。

14. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%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。

15. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%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ZACD (Berwick Drive) Pte. Ltd.已發行股份中擁有權益。

16. 姚先生及沈女士持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%，而ZACD Investments持有ZACD (Berwick Drive)Pte. Ltd.全部已發行股本，而ZACD(Berwick Drive) Pte. Ltd.持有SRI5000 Neew Developments Pte. Ltd.已發行股本總額的60%。因此，根據證券及期貨條例，彼等均被視為於ZACD Investments間接持有SRI5000 Neew Developments Pte. Ltd.發行股本總額的60%中擁有權益。

17. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%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。

18. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%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Kainaan Land Investment Pte. Ltd.已發行股份總數的50.20%中擁有權益。

19. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。根據ZACD Investments與ZACD (CCK) Pte. Ltd.訂立日期為二零一五年九月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 (CCK) Pte. Ltd.授出本金額為1,390,000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 (CCK) 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 (CCK) Pte. Ltd.經擴大已發行股本14.80%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 (CCK) Pte. Ltd.股份，及(ii)可由ZACD Investments向ZACD (CCK) Pte. Ltd.授出之可換股貸款將予轉換之相關股份中擁有權益。

20. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%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ZACD (Gambas) Pte. Ltd.已發行股份中擁有權益。

21. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%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。

22. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%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。

23. 姚先生及沈女士分別持有ZACD Investments已發行股本總額的51%及49%。根據ZACD Investments與ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd.訂立日期為二零一四年七月十八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 (Woodlands12) Pte. Ltd.授出本金額為1,450,000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 (Woodlands12) 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 (Woodlands12) Pte. Ltd.經擴大已發行股本10.90%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 (Woodlands12) Pte. Ltd.股份，及(ii)可由ZACD Investments向ZACD (Woodlands12) Pte. Ltd.授出之可換股貸款將予轉換之相關股份中擁有權益。

(b) ***主要股東的權益***

就本公司任何董事或最高行政人員所知，緊隨全球發售完成後(不計及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)將於股份或相關股份中擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本總數10%或以上的權益：

股東名稱	權益性質及身份	所持股份數目	佔已發行股份總數的概約百分比
ZACD Investments	實益擁有人	1,500,000,000	75%

於最後實際可行日期，就董事所知，除本公司以外，概無其他人士擁有附帶權利可在所有情況下在附屬公司股東大會上投票的任何類別股本總數10%或以上的權益。

B. 董事的服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務合約，固定任期自上市日期起計為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於三個月書面通知於任期屆滿前終止。

各獨立非執行董事已與本公司簽立委任書，自上市日期起計為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於兩個月書面通知於任期屆滿前終止。彼等的委任受章程項下的董事退任及輪值告退條文所規限。

除上文所披露者外，董事概無與本集團任何成員公司訂立任何服務合約(惟不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的合約)。

C. 董事薪酬

有關董事薪酬的詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層—董事及高級管理層的薪酬及補償」一段。

D. 個人擔保

董事並無就授予我們的銀行融資提供以貸款人為受益人的個人擔保。

E. 已收代理費或佣金

除本招股章程所披露者外，於本招股章程刊發日期前兩年內，概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股本而授出任何佣金、折扣、代理費、經紀佣金或其他特別條款。

F. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

(a) 本公司董事或最高行政人員並無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份在聯交所上市後隨即知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須於股份在聯交所上市後隨即記入該條所述的登記冊的任何權益或淡倉，或根據創業板上市規則第5.46至5.67條須於股份在聯交所上市後隨即知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；

(b) 就本公司任何董事或最高行政人員所知，概無人士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益；

(c) 董事及下文「專家資格」一段所列的任何人士概無於本公司的發起中，或於本集團任何成員公司於緊接本招股章程刊發前兩年內已收購、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；

(d) 董事概無於與本集團訂立並在本招股章程日期仍然存續而性質或條件屬不尋常或對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；

(e) 除與包銷協議有關者外，下文「專家資格」一段所列的人士概無於本集團任何成員公司持有任何股權或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論是否可依法強制執行)；

(f) 除包銷協議外，下文「專家資格」一段所列的人士概無於在本招股章程日期仍然存續且對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；及

(h) 就董事所知，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見創業板上市規則)或任何股東(就董事所知擁有本公司已發行股本5%或以上者)於我們任何五大供應商或客戶中擁有任何權益。

8. 購股權計劃

以下為唯一股東於二零一七年十二月十三日通過書面決議案有條件批准及採納的購股權計劃的主要條款概要。購股權計劃的條款符合創業板上市規則第23章的條文。以下概要並不構成，亦不擬構成購股權計劃的一部分。就本第8段而言，對「董事會」的提述指董事會或就管理購股權計劃而委任的董事會轄下委員會；對「參與人」的提述指董事會全權酌情認為已對或將對本集團作出貢獻的本集團任何成員公司的任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及全職／兼職僱員及本集團任何成員公司的任何顧問、諮詢顧問、供應商、代理、客戶、業務夥伴、合資企業業務夥伴、服務提供商；對「承授人」的提述指根據購股權計劃條款接納購股權授出要約的任何參與人或(如文義允許)因原承授人身故而獲得任何有關購股權的任何人士或該人士的法定代表人。

(i) 目的

購股權計劃之目的在於向參與人提供獲得本公司所有權權益的機會，以及鼓勵參與人為本公司及我們的股東的整體利益，努力提升本公司及我們的股份

的價值。購股權計劃將為本公司提供靈活的途徑以向參與人作出挽留、激勵、獎勵、支付薪金、給予補償及／或提供福利。

(ii) 可參與人士

根據購股權計劃條款及創業板上市規則規定以及在其規限下，董事會可向其全權酌情選定的任何參與人要約授出購股權。

(iii) 管理

購股權計劃須由董事會管理。董事會有權：

(a) 詮釋及闡釋購股權計劃的條文；

(b) 根據下文第(vi)段釐定將根據購股權計劃獲提呈購股權的人士，以及有關購股權所涉股份的數目及認購價；

(c) 根據下文第(xiv)及(xv)各段，對根據購股權計劃授出購股權的條款作出其認為必要的適當及公平調整；及

(d) 作出其在管理購股權計劃時認為適當的其他決定或釐定。

(iv) 授出購股權

根據購股權計劃條款及創業板上市規則規定以及在其規限下，董事會有權在採納購股權計劃日期起計十年內，隨時向其全權酌情選定的任何參與人要約授出購股權。該要約須註明授出購股權的條款。該等條款可包括於可行使全部或部分購股權前必須持有的最短期限及／或必須達致的最低表現目標，亦可包括董事會酌情決定就個別或一般情況施加(或不施加)的其他條款。

本公司獲悉內幕消息(定義見證券及期貨條例)後不得向任何參與人作出要約及授出購股權，直至公佈該等資料為止。尤其是，緊接以下日期(以較早者為準)前一個月：

(a) 就批准本公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(不論創業板上市規則有否規定)而舉行董事會會議當日(以根據創業板上市規則的規定最先知會聯交所的日期為準)；及

(b) 創業板上市規則規定本公司須刊發任何年度、半年度或季度業績或任何其他中期業績公告(不論創業板上市規則有否規定)的最後限期，

直至業績公告刊發日期為止，本公司不得授出任何購股權。為免生疑問，上述不得授出購股權的期間包括延遲公佈業績公告的任何期間。

(v) 接納購股權要約的付款

要約由載有授出購股權之要約函件向該參與人寄發之日期起計14日的期間內可供有關參與人接納，惟該要約之接納期限不得晚於採納購股權日期起計第十個週年日。承授人須就接納購股權要約向本公司支付1.00新加坡元。

(vi) 認購價

任何特定購股權的認購價(在下文(xiv)段所述調整的規限下)須為董事會於要約時全權酌情釐定及於授出購股權之要約中向參與人通知的價格，惟不得低於下列各項的最高者：(i)我們的股份於授出日期在聯交所日報表所列的收市價；及(ii)我們的股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所日報表所列的平均收市價(惟倘在我們的股份首次於聯交所開始買賣後少於五個營業日之期間內建議授出任何購股權，則有關上市的我們的股份新發行價格將用作股份於聯交所上市前期間內任何營業日的收市價)。

(vii) 購股權期限

根據購股權必須承購股份的期限為董事會於要約時通知各承授人的期限，董事會可於授出時全權酌情釐定，惟該期限不得超過授出相關購股權當日起計十年。

(viii)權利屬承授人個人所有

購股權及授出購股權的要約屬承授人個人所有，不得出讓或轉讓。

(ix) 所配發股份附帶的權利

因購股權獲行使而配發及發行的股份須受當時生效的章程的所有條文規限，並與承授人姓名於本公司股東名冊登記當日的已發行繳足股份享有同等權益。在承授人於本公司股東名冊登記之前，承授人並無任何投票權，亦無權就購股權獲行使時將予發行的我們的股份獲派任何股息或分派(包括本公司清盤時所產生者)。

(x) 行使購股權

根據授出購股權的條款及條件，承授人可於購股權期限內隨時行使購股權，惟：

(a) 如承授人(為本集團任何成員公司的僱員或董事)因(1)身故或(2)下文第(xi)(f)段列明的一項或以上終止僱用或聘用理由以外的任何理由而不再為參與人，則購股權將於停止僱用或聘用當日失效且不可予以行使，除非董事會另作決定，則購股權可於董事會釐定的範圍及期間內行使。停止僱用承授人(為不一定為本集團任何成員公司董事的僱員)的日期指承授人在本公司或相關附屬公司實際工作的最後實際工作日(不論有否獲發代通知金)；

(b) 如承授人於行使全部購股權前身故且該承授人當時並無發生下文第(xi)(f)段所述終止僱用或聘用的事件，則承授人的遺產代理人有權於承授人身故日期起計12個月(或董事會可能釐定的有關較長期間)內行使截至身故日期止承授人獲授的購股權；

(c) 如透過自願收購、併購或其他方式(透過下文第(x)(d)段所述的協議安排方式除外)向所有股份持有人(或要約人、由要約人控制的任何人士及／或與要約人聯合或一致行動的任何人士以外的所有該等持有人)提出全面收購要約，而該要約於有關購股權到期日之前成為或宣佈為無條件，則本公司須即時向承授人發出有關通知，而承授人則有權於本公司所通知的期限內隨時悉數行使購股權或(如本公司發出相關通知)本公司所通知的購股權數目；

(d) 如透過協議安排方式向所有股份持有人提出全面收購股份的要約，且該要約已獲必要數目的股份持有人於規定的會議上批准，則本公司須即時向承授人發出有關通知，之後承授人可隨時(惟須於本公司通知的時間之前)悉數行使購股權或(如本公司發出相關通知)本公司所通知的購股權數目；

(e) 如本公司向其股東發出召開股東大會的通知，以考慮及酌情批准本公司自願清盤的決議案，則本公司須即時向承授人發出有關通知，之後承授人可隨時(惟須於本公司通知的時間之前)悉數行使購股權或(如本公司發出相關通知)本公司所通知的購股權數目，而本公司須盡快及無論如何不遲於建議召開股東大會日期前七日配發、發行及以承授人的名義登記因該等購股權獲行使而須予發行的有關數目的繳足股份；及

(f) 如本公司及其成員公司及／或債權人就本公司重組或合併計劃而建議作出妥協或安排(上文第(x)(d)段所述協議安排除外)，則本公司須於其向成員公司及／或債權人首次發出會議通告以提呈考慮妥協或安排的同日向所有承授人發出有關通知，之後承授人可隨時(惟須於本公司通知的時間之前)悉數行使購股權或(如本公司發出相關通知)本公司所通知的購股權數目，而本公司須盡快及無論如何不遲於建議召開會議日期前七日配發、發行及以承授人的名義登記因行使該等購股權而須予發行的有關數目的繳足股份。

(xi) 購股權失效

購股權將於以下最早日期自動失效及不可予以行使(以尚未行使者為限):

(a) 購股權期限屆滿;

(b) 上文第(x)段所述行使購股權的期間屆滿之日;

(c) 待上文第(x)(d)段所述協議安排生效後,上文第(x)(d)段所述行使購股權的期限屆滿;

(d) 在上文第(x)(e)段的規限下,本公司開始清盤的日期;

(e) 承授人違反上文第(viii)段的規定當日;

(f) 承授人(為本集團任何成員公司的僱員或董事)因犯嚴重失當行為,或看似已無法支付或並無合理希望能夠支付其債務或已破產或已與債權人全面達成債務重整安排或協議,或已被定罪牽涉其正直品格或誠信的任何刑事罪行,或僱主有權即時終止其僱用的任何其他理由而被終止僱用或聘用,導致其不再為參與人之日;

(g) 承授人(為法團)看似已無法支付或並無合理希望能夠支付其債務或已無力償債或已與債權人全面達成債務重整安排或協議的日期;

(h) 倘承授人為本集團成員公司(本公司除外)的僱員、董事、高級職員或合約諮詢顧問,則該成員公司不再為附屬公司之日;及

(i) 除非董事會另有決定,及除上文第(x)(a)或(b)段所述情況外,承授人因任何理由而不再為參與人(由董事會決議決定)之日。

本集團成員公司之間的僱用、聘用或僱傭關係的調動,並不會視為終止僱用、聘用或僱傭關係。

(xii) 註銷購股權

任何已授出但尚未行使的購股權可於承授人同意的情況下註銷，而在下文第(xiii)段所規定的限額內授出新購股權及符合購股權計劃條款的情況下，可向承授人授出新購股權。

(xiii) 購股權涉及的最高股份數目

(a) 因根據購股權計劃及本公司其他購股權計劃(及創業板上市規則第23章條文適用者)已授出惟尚未行使的所有未行使購股權獲行使而可能發行的股份數目總限額，不得超過不時已發行股份的30%(「**計劃上限**」)；

(b) 因根據購股權計劃及本公司其他購股權計劃(及創業板上市規則第23章條文適用者)將予授出的所有購股權獲行使而可能發行的股份，不得超過200,000,000股股份，相等於股份在聯交所開始買賣當日已發行股份總數的10%(「**計劃授權上限**」)。根據購股權計劃條款失效的購股權不應計入此計劃授權上限；

(c) 本公司可在獲得股東事先批准的情況下更新計劃授權上限。然而，經更新的計劃授權上限不得超過上述股東批准當日已發行股份的10%。釐定更新上限時，先前根據購股權計劃及本公司其他購股權計劃(及創業板上市規則第23章條文適用者)授出的購股權(包括未行使、已註銷、根據其條款已失效或已行使的購股權)將不予計算。須就將尋求股東批准的大會向股東寄發一份通函；

(d) 本公司亦可另外尋求股東批准向參與人授出超過計劃授權上限的購股權，惟於尋求該批准的上述股東大會前參與人必須已獲本公司明確識別。須向股東寄發一份通函，載有已識別參與者、將予授出之購股權數目及條款、向已識別參與者授出購股權之目的以及該等購股權如何達成有關目的的一般描述；

(e) 於任何12個月期間內，因授予各參與人的購股權(包括已行使、已註銷及未行使的購股權)獲行使而已發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份的1%(「**個別上限**」)。倘進一步向參與人授出購股權將導致於

直至該進一步授出日期(包括該日)止12個月期間內因授予及將授予該參與人的所有購股權(包括已行使、已註銷及未行使的購股權)獲行使而已發行及將予發行股份超出個別上限，則須獲得股東事先批准，而有關參與人及其緊密聯繫人(「聯繫人」的意思於此應與創業板上市規則第1.01條關於任何董事、最高行政人員或主要股東(以個人而言)所界定者相同)(如有關參與人為關連人士則其聯繫人)須放棄投票。須向股東寄發一份通函，披露有關參與者身份及已授出及將予授出購股權的數目及條款。將向有關參與者授出之購股權數目及條款須在尋求股東批准前釐定，而就計算認購價而言，舉行董事會會議建議進一步授出之日期應被視為授出日期；及

(f) 倘本公司的資本架構根據下文第(xiv)段透過供股、公開發售、拆細或合併股份的方式出現任何改變，則本第(xiii)段所述股份最高數目須以本公司核數師或就此委聘的財務顧問證實為合適、公平及合理的形式調整，惟無論如何不得超過上文(xiii)(a)段所述的計劃上限。

(xiv)資本架構重組及特別股息

凡在任何購股權仍可行使的情況下，本公司的資本架構透過供股、公開發售、拆細或合併股份的方式(因發行股份作為交易的代價除外)出現任何改變，本公司須對以下項目作出相應調整(如有)：(i)直至目前為止尚未行使的購股權所涉股份的數目；或(ii)認購價；或(iii)行使購股權的方式；或上述任何組合，而本公司核數師或就此委聘的財務顧問將應本公司的要求以書面形式證明，就整體而言或就任何個別承授人而言，根據彼等的意見有關調整為公平合理，承授人於任何該等調整後在本公司已發行股本中所佔權益比例與其先前擁有的相同，惟有關調整不得使承授人獲取股東並無獲取的利益。

(xv) 更改購股權計劃

(a) 在下文第(xv)(b)段的規限下，董事會可隨時修訂購股權計劃的任何條文(包括但不限於為遵守法律或監管規定變動而作出的修改及為寬免購

股權計劃條文所施加惟創業板上市規則第23章並無載列的任何限制而作出的修改)(但不得對任何承授人於該日期應有的任何權利造成不利影響);

(b) 該等與創業板上市規則第23.03條所載事宜有關的購股權計劃特定條文不能作出令參與人更為有利的改動,且在未獲得我們的股東於股東大會事先批准的情況下,不得變更董事或購股權計劃管理人有關修改購股權計劃條款的授權。任何購股權計劃條款及條件的重大修訂,或已授出購股權條款的任何變更,亦必須經由我們的股東於股東大會上批准,方為有效,惟根據購股權計劃現有條款自動生效的更改則除外。如此更改購股權計劃必須遵守創業板上市規則第23章的規定;及

(c) 儘管根據上文第(xv)(b)段取得任何批准,除非取得當時合共持有根據首次公開招股後購股權計劃授出購股權所涉及的所有股份面值不少於四分之三的承授人書面同意或批准,否則任何修訂均不得對修訂前已授出或同意將予授出的任何購股權發行條款有不利影響,惟根據購股權計劃的現有條款自動生效的修訂除外。

(xvi)終止購股權計劃

本公司可在股東大會以普通決議案或由董事會隨時終止購股權計劃的運作,而在此情況下將不會進一步提呈或授出購股權,惟購股權計劃條文在所有其他方面仍具十足效力及作用。在購股權計劃終止後,於緊接購股權計劃終止運作前尚未行使及未屆滿的購股權,仍可根據其發行條款繼續行使。

(xvii)向同為本公司主要股東的董事、最高行政人員或僱員或任何彼等各自的聯繫人提出要約

凡向本公司任何董事、最高行政人員或主要股東(或任何彼等各自的聯繫人)(上述各詞的定義見創業板上市規則第1.01條)授出購股權須經由獨立非執行董事(不包括同時為購股權建議承授人的任何獨立非執行董事)事先批准。如向主要股東或獨立非執行董事,或任何彼等各自的聯繫人授出任何購股權,將導

致於直至授出日期(包括該日)止12個月期間(或聯交所可能不時指定的其他期間)內，因所有已授出及將予授出的購股權(包括已行使、已註銷及未行使的購股權)獲行使而發行及將予發行的我們的股份：

(a) 合共超過授出日期已發行我們的股份的0.1%(或聯交所可能不時指定的其他百分比)；及

(b) 總價值根據聯交所於授出日期發出的日報表所載的我們的股份收市價計算超過5百萬港元(或聯交所可能不時指定的其他金額)，

授出購股權須經由我們的股東事先批准(以按股數投票方式表決)。有關承授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士(定義見創業板上市規則)須在有關股東大會上放棄投票，惟任何有關人士可於股東大會上投票反對有關決議案，但其投反對票的意向必須已於就此寄發我們的股東的通函內列明。

(xviii)購股權計劃的條件

購股權計劃須待下列條件達成後，方告生效：

(a) 本公司股東通過批准及採納購股權計劃規則的必要決議案；

(b) 聯交所上市科(定義見創業板上市規則)同意批准購股權計劃及批准本招股章程所述將予發行的我們的股份(包括因行使超額配股權而可能發行的任何股份)及因購股權計劃項下的購股權獲行使而將發行的股份上市及買賣；

(c) 包銷商於包銷協議下的義務成為無條件(包括(倘有關)因包銷商豁免任何有關條件)，且並無根據包銷協議的條款或因其他原因終止；及

(d) 我們的股份於聯交所開始買賣。

(xix)購股權計劃的現況

於最後實際可行日期，本公司並無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

本公司已向聯交所上市科申請批准因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能須予發行的我們的股份(即合共200,000,000股股份)上市及買賣。

9. 其他資料

A. 訴訟

於最後實際可行日期，除本招股章程「業務—法律程序」一段所披露者外，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，而就董事所知，本集團成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟、仲裁或申索，以致其業務、財務狀況或經營業績受到重大不利影響。

B. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表本公司向聯交所上市科申請批准已發行及根據全球發售將予發行的股份(包括因超額配股權及根據購股權計劃將予授出的購股權獲行使而可能發行的額外股份)上市及買賣。本公司已作出一切所需安排，使該等股份獲納入中央結算系統。

聯席保薦人符合創業板上市規則第6A.07條所載適用於保薦人的獨立標準。我們就聯席保薦人擔任上市保薦人的應付聯席保薦人費用約為8百萬港元。

C. 概無重大不利變動

董事確認，截至本招股章程日期，本集團自二零一七年六月三十日(即本招股章程附錄一所載會計師報告所呈報本集團最近期經審核合併財務報表的結算日)以來的財務或交易狀況或前景概無重大不利變動。

D. 稅項及其他彌償保證

(a) *股息稅*

無須就我們派付的股息繳付香港稅項。

新加坡採用單層公司稅率制度(「**單層制度**」)。根據單層制度，就企業溢利所征收的稅項為最終稅項，而位於新加坡的公司之除稅後溢利可分派

予股東作為免稅(單層)股息。無論股東為公司或個人及無論股東是否為新加坡納稅居民，股東持有的該等股息均獲豁免征稅。

(b) ***溢利***

在香港，出售股份等財產不會被徵收有關資本收益的稅項。任何在香港從事買賣、職業或業務的人士出售財產所得的買賣收入若源自香港或於香港由該買賣、職業或業務產生，須繳納香港利得稅。現時公司的利得稅率為16.5%，而並非法團的業務的稅率則為15%。在聯交所出售股份所得的收入將被視為來自香港或於香港產生的收入，故任何在香港從事交易或買賣證券業務的人士出售股份所實現的買賣收入將產生香港利得稅責任。

新加坡並無就資本收益徵收稅項。並無特定法律或規例規定一項收益屬收入或資本性質。然而，被理解為屬收入性質的股份(不論股份是否於股份過戶登記總處或香港股份過戶登記處登記)出售所產生的收益將須繳納稅項。因此，出售股份的任何溢利於新加坡無須課稅，惟賣家被視為於新加坡取得屬收入性質的收益除外，而在該情況下，出售股份的收益須課稅。同樣地，倘收益被新加坡稅務局視為源自於新加坡進行的交易或業務，則有關收益可能會作為交易收入課稅。

(c) ***印花稅***

買方須就每次買入股份，而賣方須就每次賣出股份支付香港印花稅。該稅項按代價或(如屬較高者)所出售或轉讓的股份公平值以0.2%的現行稅率計算(買賣雙方各付一半)。此外，現時轉讓股份的任何文據須繳納5港元的定額印花稅。

倘以股票為證的現有股份乃於新加坡收購，則股份的轉讓文據須按股份代價或市值(以較高者為準)0.2%的稅率繳納印花稅。除非另行協定，否則買家須負責支付印花稅。倘並無簽立任何合約或協議(例如在無紙化股份的情況下，並不會簽立任何合約或協議)或轉讓文據於新加坡境外簽立，則無須繳納印花稅。然而，倘其後於新加坡收取於新加坡境外簽立的合約或協議，則須繳納印花稅。

(d) ***遺產稅***

於二零零六年二月十一日生效的《2005年收入(取消遺產稅)條例》廢除香港遺產稅。二零零六年二月十一日之前身故的人士的遺產須遵守香港法例第111章《遺產稅條例》的條文，就此而言，股份為香港財產。就於二零零五年七月十五日至二零零六年二月十一日(包括首尾兩日)止過渡期間身故的人士而言，倘其遺產的本金價值超過7.5百萬港元，須繳納象徵式遺產稅100港元。

自二零零八年二月十五日起無須繳納新加坡遺產稅。

董事已獲告知，本集團任何香港及新加坡的成員公司承擔重大遺產稅責任的可能性不大。

(e) ***彌償保證契據***

控股股東與本公司訂立以本公司(為其本身及作為其各現時附屬公司受託人)為受益人之彌償保證契據(為本附錄「重大合約概要」一段所述之合約)，共同及個別就(其中包括)以下各項提供彌償保證：

(i) 本集團任何成員公司因或基於已授出、賺取、累計、收取或作出(或視作授出、賺取、累計、收取或作出)的任何收益(包括任何形式的政府財務資助、補貼或回贈)、收入、溢利或利潤而產生之稅項；

(ii) 因本公司或本集團任何成員公司的任何作為、不履行、不作為或其他行為而由本公司或針對本公司及／或本集團任何成員公司所發起及／或提出及／或產生的任何訴訟、仲裁、申索(包括反申索)、投訴、索求及／或法律程序(不論是否屬刑事、行政、合約或侵權性質)或其他行動；及

(iii) 本公司及／或本集團任何成員公司任何及所有不遵守任何適用法律、規則或規例，

惟上述各項已於上市日期或之前任何時間已發生。

(f) ***諮詢專業顧問***

有意投資於全球發售的投資者如對認購、購買、持有或出售或買賣股份的稅務影響有任何疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。本公司、聯席保薦人、包銷商、彼等各自的任何董事，或參與全球發售的任何其他人士或各方對任何人士因認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使其附帶的任何權利而引致的任何稅務後果或責任概不負責。

E. 其他事項

(a) 除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內：

(i) 概無發行或同意發行或建議繳足或部分繳足本公司或其任何附屬公司股份或借貸資本以換取現金或現金以外的代價；

(ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無設有期權或有條件或無條件同意設有期權；

(iii) 本公司或其任何附屬公司並無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份、遞延股份或債權證；

(iv) 概無就本集團任何成員公司發行或出售任何股份或借貸資本授出或同意授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；

(v) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本集團任何成員公司的任何股份而支付或應付佣金(支付予包銷商的佣金除外)；

(b) 概無本公司股本及債務證券於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無現正或擬尋求上市或批准買賣；

(c) 本公司並無未贖回可換股債務證券或債權證；

(d) 本集團的業務於緊接本招股章程日期前12個月內並無出現任何中斷，以致可能或已對本集團的財務狀況構成重大影響；

(e) 概無有關放棄或同意放棄未來股息的安排；

(f) 本集團旗下各公司現時並無於任何證券交易所上市或於任何交易系統買賣；及

(g) 我們的股東名冊總冊將存置於新加坡的股份過戶登記總處Tricor Singapore Pte Ltd，而香港的股東名冊則將存置於香港的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司。除非董事另行同意，否則所有股份過戶文件及其他所有權文件必須送交本公司於香港的股份過戶登記處辦理登記，不得送交新加坡。

F. 專家資格

以下為曾就本招股章程所載資料提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
中國光大融資有限公司	獲准根據證券及期貨條例進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
創陞融資有限公司	獲准根據證券及期貨條例進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
安永會計師事務所	執業會計師
But Tong, Adrian先生	香港大律師
Rajah & Tann Singapore LLP	新加坡法律顧問
Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd	行業顧問

G. 專家同意書

中國光大融資有限公司、創陞融資有限公司、安永會計師事務所、But Tong, Adrian先生、Rajah & Tann Singapore LLP及Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd已各自就刊發本招股章程，表示同意以本招股章程所載的形式及涵義轉載彼等的報告及／或函件及／或法律意見(視適用情況而定)以及引述其名稱，且迄今並無撤回。

上述專家概無於本公司或其任何附屬公司持有任何股權權益或擁有可認購或提命他人認購本公司或其任何附屬公司證券的權利(不論是否可否依法強制執行)。

H. 發起人

本公司並無創業板上市規則所述的發起人。除本招股章程所披露者外，緊接本招股章程日期前兩年內，概無就全球發售及本招股章程所述的有關交易向任何發起人支付、配發或給予或擬支付、配發或給予現金、證券或其他利益。

I. 財務顧問

中泰國際融資有限公司已獲本公司委任為本公司有關全球發售的財務顧問。財務顧問的委任乃我們的自發行為而並非為根據創業板上市規則之規定而作出。財務顧問與聯席保薦人之職責分開且有所區分，財務顧問更多地乃專注於提供有關全球發售之顧問服務。財務顧問的主要職責包括就策略及上市時間提供意見，以及協助本公司與聯席保薦人合作整體執行上市，並就全球發售的架構提供建議。聯席保薦人於履行職責時並不倚賴財務顧問所進行之工作。

J. 開辦費用

本公司所產生及支付的估計開辦費用為1,835.50新加坡元。

K. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，本招股章程即具效力，使所有有關人士須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條的所有適用條文(罰則條文除外)約束。

L. 雙語招股章程

本公司已依據香港法例第32L章公司《公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第4條所定的豁免分別刊發本招股章程的英文及中文版本。

送呈公司註冊處處長之文件

隨本招股章程副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

(a) **白色**、**黃色**及**綠色**申請表格副本；

(b) 本招股章程附錄四「專家同意書」一段所述的同意書；及

(c) 本招股章程附錄四「重大合約概要」一段所述的各份重大合約副本。

可供查閱之文件

於本招股章程日期起計14天(包括當天)內的正常營業時間上午九時正至下午五時正，下列文件副本將可於何韋鮑律師行的辦事處(地址為香港中環遮打道18號歷山大廈27樓)查閱：

(a) 章程；

(b) 安永會計師事務所編製的會計師報告，報告全文載於本招股章程附錄一；

(c) 截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零一七年六月三十日止六個月本集團旗下公司的經審核財務報表；

(d) 安永會計師事務所編製的未經審核備考財務資料報告，全文載於本招股章程附錄二；

(e) 新加坡法律顧問Rajah & Tann Singapore LLP編製的函件，其中概述本招股章程附錄三所述本公司章程及新加坡法例的重要條文；

(f) 新加坡法律顧問Rajah & Tann Singapore LLP就我們於新加坡的營運及其他一般事項出具的新加坡法律意見；

(g) 香港大律師及本公司的香港法律顧問But Tong, Adrian先生出具的法律意見，內容有關本招股章程所載的若干陳述；

(h) 新加坡公司法；

(i) 購股權計劃規則；

(j) 本招股章程附錄四「重大合約概要」一段所述的重大合約；

(k) 第一太平戴維斯報告；

(l) 本招股章程附錄四「專家同意書」一段所述的同意書；及

(m) 本招股章程附錄四「董事的服務合約」一段所述各董事的服務合約及委任書。

此乃白頁　特意留空

此乃白頁　特意留空

此乃白頁　特意留空

ZACD GROUP LTD.
杰地集團有限公司*

* 僅供識別