

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概要，應連同本文件全文一併閱讀。由於本文為概要，故並無載列閣下可能對認為重要的所有資料。閣下決定投資於[編纂]前務須閱覽包括我們的財務報表及附註在內的整份文件。

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

概覽

本集團為綜合資產管理人，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24.5%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19.7%的幅度穩健增長。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280百萬新加坡元⁽¹⁾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，並成立投資公司（即投資特殊目的公司）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，方式為管理投資公司並協助客戶變現於投資項目的投資回報。

我們已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36.3%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，我們管理兩支房地產私募基金，即ARO II Fund及BBW6 Fund。我們亦自二零一七年五月起開始管理兩支新房地產私募基金—S1 Fund及S2 Fund。兩支基金均於新加坡投資住宅房地產項目；

- (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物業管理服務；
- (iii) **物業管理及資產管理服務**：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，我們提供資產管理服務，協助業主監督

附註：

- (1) 該金額包括六間投資特殊目的公司的47.2百萬新加坡元的管理資產，而我們就其擔任投資經理的責任將過渡予Zhongtai Singapore。該等過渡預期於二零一七年八月或前後落實完成。於完成後，我們將不再就該等六間投資特殊目的公司提供投資管理服務。進一步詳情請參閱「概要—近期發展—業務轉讓協議」一節。

概 要

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(集體投資計劃))、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，於二零一七年二月開始在香港提供企業財務諮詢服務。

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三月三十一日止三個月，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2.7百萬新加坡元，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				截至三月三十一日止三個月	
	二零一五年		二零一六年		二零一七年	
	千新加坡元 (概約)	%	千新加坡元 (概約)	%	千新加坡元 (概約)	%
投資管理服務	7,147	82.0	8,439	73.4	1,221	44.6
項目諮詢及管理服務	1,268	14.6	858	7.5	489	17.9
物業管理及資產管理						
服務	296	3.4	2,196	19.1	980	35.8
財務顧問服務	—	—	—	—	47	1.7
總計	8,711	100.0	11,493	100.0	2,737	100.0

我們的業務模式

投資管理服務

於往績記錄期間，投資特殊目的公司由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，該等投資特殊目的公司將對相關投資項目進行投資。我們透過管理投資特殊目的公司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24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公司提供可換股貸款，且可換股貸款將於投資特殊目的公司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公司的股份。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，投資特殊目的公司及發展特殊目的公司將自動清盤。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。

概 要

信託架構

於往績記錄期間，本集團僅為24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公司的股權份額（「信託股權份額」）。ZACD Investments其後作為投資特殊目的公司的唯一股東對投資特殊目的公司進行投資，而投資特殊目的公司將對發展特殊目的公司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，包括行政、協調、監督及管理相關房地產項目，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)特殊目的公司投資管理（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公司之一。於往績記錄期間，我們擔任基金經理，管理兩支房地產私募股權基金（ARO II Fund及BBW6 Fund），且我們於二零一七年五月成立兩支新的房地產私募股權基金—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。於往績記錄期間，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、基金期限及基金規模等因素。進一步詳情請參閱「業務—投資管理服務—II.基金管理」一節。

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5個、5個及8個項目中，5個、3個及4個項目為我們提供投資管理服務的投資特殊目的公司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。

物業管理及資產管理服務

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

概 要

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)向我們做出付還。

資產管理

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聯繫代表客戶的管理法團及物業代理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。我們的資產管理協議通常固定為期一至二年，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。根據資產管理服務，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)提升我們於香港的分銷產品擴張及募集資金能力；及(ii)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擴大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自二零一七年二月開展業務。我們所提供或將提供的財務顧問服務主要與集資、併購、合營公司及總體策略意見有關，我們收取財務顧問費以獲取該分部的收入。我們擬將[編纂]的[編纂]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，請參閱本文件「業務—我們的策略」一節。

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。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(按資產管理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、REIT、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資產管理管理服務。

概 要

我們的客戶

於往績記錄期間，我們的客戶主要包括投資者、投資特殊目的公司、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以及截至二零一七年三月三十一日止三個月，我們的五大客戶分別佔我們總收入的約67.3%、59.8%及49.3%，而我們的最大客戶分別佔我們總收入的約19.5%、29.8%及17.5%。我們與五大客戶維持長達8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青建及Wee Hur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13個房地產項目（佔房地產項目總數約54.2%）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資產管理業務分部利用供應商。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以及截至二零一七年三月三十一日止三個月，我們分別有2名、2名及3名供應商。同期，我們的最大供應商佔總成本的百分比為72.7%、79.1%及81.5%

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：

- 我們為專於房地產行業的綜合資產管理人，能夠提供涵蓋房地產價值鏈的綜合配套服務
- 整合及利用我們提供的綜合配套服務的經驗、市場知識及資源的能力
- 擁有的穩定投資者群體
- 出色的投資管理往績記錄
- 與主要房地產開發商夥伴的穩固關係
- 具備專業知識及出色往績記錄的有經驗管理團隊

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服務業務

概 要

- 擴張我們的物業管理服務業務
- 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
- 我們的房地產項目的投資表現可能不令人滿意及可能不會達致其目標投資回報
- 我們於項目諮詢及管理服務的大部分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
- 我們的物業管理及資產管理服務的大部分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或挽留人才
- 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[編纂]完成後(並無計及於[編纂]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[編纂]。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。

於[編纂]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文件「關連交易」一節。

財務資料及經營數據概要

下文概述往績記錄期間我們的綜合財務報表。有關我們財務資料的進一步詳情及分析，請參閱本文件「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		截至二零一七年
	二零一五年	二零一六年	三月三十一日止
	千新加坡元	千新加坡元	三個月
			千新加坡元
收入	8,711	11,493	2,737
除稅前溢利／(虧損)	6,040	3,413	(114)
年內溢利／(虧損)	5,986	3,587	(37)

概 要

綜合財務狀況表摘要

	截至十二月三十一日		於二零一七年
	二零一五年	二零一六年	三月三十一日
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
非流動資產總值	15,218	17,480	17,337
流動資產總值	8,820	9,415	8,081
流動負債總額	2,338	4,398	3,168
流動資產淨值	6,482	5,017	4,913
資產總值減流動負債	21,700	22,497	22,250
非流動負債總額	489	172	132
資產淨值	21,211	22,325	22,118
權益總額	21,211	22,325	22,118

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		截至二零一七年
	二零一五年	二零一六年	三月三十一日 止三個月
	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元
營運資金變動前經營現金流量	6,056	3,587	(54)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	(561)	1,674	(1,811)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	(114)	(1,824)	1,240
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	613	3,476	(764)
年／期初之現金及現金等價物	1,025	964	4,371
年／期末之現金及現金等價物	964	4,371	3,040

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		截至二零一七年
	二零一五年	二零一六年	三月三十一日 止三個月
純利／(虧)率	68.7%	31.2%	(1.4)% (附註)
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)
	截至二零一 五年十二月 三十一日	截至二零一 六年十二月 三十一日	於二零一七年 三月三十一日
流動比率	3.8	2.1	2.6

附註：截至二零一七年三月三十一日止三個月，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，請參閱本文件「財務資料—主要財務比率」一節。

概 要

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，我們其後已於兩名潛在買方進行磋商，以便從該等投資項目中撤資。經過考慮各個已識別項目的潛在買方的商業條款及權益後，於二零一七年六月二十八日，我們與Zhongtai Singapore（一名獨立第三方，並為中泰金融國際有限公司（財務顧問中泰國際融資有限公司的母公司）的附屬公司）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公司的投資經理的責任。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Zhongtai Singapore同意購買為上述投資特殊目的公司提供投資管理服務的業務（「已轉讓業務」）。完成業務轉讓預期於二零一七年八月或前後落實。於完成後，Zhongtai Singapore將承擔ZACD International有關已轉讓業務的責任並履行其項下所有義務及職責。

根據有關可換股貸款協議，我們將可收取（其中包括）就該等六個房地產項目提供投資管理服務的成立費。有關成立費包括於標的房地產項目取得臨時佔用許可證之日後投資者在轉換可換股貸款後向我們支付特定數目的成立股份。我們亦將有權收取發展特殊目的公司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，代價將按以下方式結付：(i) Zhongtai Singapore於完成時向ZACD International支付相當於合共100,000新加坡元的固定金額，及(ii)相當於相關投資特殊目的公司於完成日期後就有關房地產項目的成立股份支付的全部股息或任何其他形式的分派90%的未來或然付款。代價乃經參考六個投資項目的預期未來股息及付款要約的架構後釐定。

S1 & S2 Funds

S1 Fund及S2 Fund於二零一七年五月成立。我們正對該兩支基金的投資者進行登記。S1 Fund及S2 Fund的目標資金規模分別為15.5百萬新加坡元及60.0百萬新加坡元。S1 Fund於二零一七年六月三十日封閉截止，而S2 Fund預期於二零一七年七月底封閉截止。於最後實際可行日期，我們現正就該兩支基金從投資者提取資金。該兩支基金均為封閉式房地產私募基金，投資由青建開發並位於新加坡的住宅房地產項目。

各基金期限初步定為5年，自首個截至日期起至基金解散為止。

我們為基金經理並就S1 Fund及S2 Fund收取管理費、績效費及成立費。就S1 Fund而言，我們有權收取金額相當於承諾資金每年0.25%的基金管理費、金額相當於投資變現的所得款項淨額15%的績效費以及金額相當於承諾資金3%的一次性成立費。就S2 Fund而言，我們有權收取金額相當於承諾資金0.25%的一次性基金管理費、金額相當於投資變現的所得款項淨額5%的績效費以及金額相當於承諾資金0.75%的一次性成立費。我們向S2 Fund的投資者收取的績效費及成立費較S1 Fund的投資者為低，此乃由於S2 Fund的投資者為預定投資者，所需的營銷金額及行政工作較少。此外，由於S2 Fund的投資者已同意就任何外部融資提供背對背擔保，故S2 Fund的財務風險亦相對較低。

概 要

ARO II Fund

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擁有經驗。有關沈女士資歷的詳情，請參閱本文件「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27個屬私募股權架構及基金架構的投資架構，包括S1 Fund及S2 Fund（均於往績記錄期間後成立）。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12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23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12名以上的新加坡業主提供資產管理服務。於往績記錄期間後至最後實際可行日期期間，除本節下文「[編纂]開支」一段所披露的[編纂]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，截至本文件日期，我們的財務、營運及貿易狀況或前景概無出現重大不利變動，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重大不利影響。

進行[編纂]的理由

於[編纂]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可用固定資產以供擔保或抵押（通常獲取銀行融資所需而為重大的業務擴張撥資），我們難以按商業通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文件「業務—我們的策略—為新增房地產投資設立過橋儲備基金」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，[編纂]將令我們即時募集額外資金，並獲得進入股權資本市場的渠道以供日後募集資金，滿足我們的資金需求。董事亦認為，我們將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，為我們的日後營運及[編纂]後的發展進行撥資。

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[編纂]的[編纂]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[編纂]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[編纂]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綜合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[編纂]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[編纂]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

概 要

步認為，[編纂]後的內部監控及企業管治常規將獲得進一步改善。

[編纂]

於行使[編纂]前，[編纂]的估計[編纂](經扣除包銷費用及我們就[編纂]已付及應付的開支後)預計約[編纂]百萬港元(假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即建議[編纂]範圍每股股份[編纂]港元至[編纂]港元的中位數))。我們擬將該等[編纂]用於以下用途：

- 約[編纂]的[編纂]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，包括但不限於就該等交易支付保證金。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) 於設立投資工具及／或自投資者取得投資資金之前而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之時，未來可先用於承諾承購潛在房地產項目投資份額。
- 約[編纂]的[編纂]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[編纂]的[編纂]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[編纂]的[編纂]用於擴張我們的財務諮詢服務業務，包括於香港聘用更多員工；
- 約[編纂]的[編纂]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[編纂]的[編纂]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[編纂]用途」一節。

稅務

本公司乃於新加坡註冊成立，潛在投資者務請向彼等自身之稅務顧問諮詢有關於收購、擁有或出售本公司股份之整體稅務影響。尤其是，本公司股份之買賣須繳納香港印花稅以及倘轉讓文據乃於新加坡簽立或其後於新加坡接收，則亦可能繳納新加坡印花稅。中央結算系統實益擁有人無須繳納新加坡印花稅，原因為概無轉讓文據將於新加坡簽立或接收。於[編纂]後，倘有關轉讓文據並無於新加坡簽立或接收，並寄存於我們的香港股份過戶登記處，則股東無須繳納新加坡印花稅。請參閱本文件「監管概覽—新加坡稅務—出售股份的印花稅」一節。

概 要

[編纂]數據

本表格中的所有數據乃以[編纂]未獲行使的假設為基礎。

	根據最低指示性 [編纂][編纂]港元	根據最高指示性 [編纂][編纂]港元
我們股份的市值 ⁽¹⁾	[編纂]港元	[編纂]港元
每股未經審核備考經調整 有形資產淨值 ⁽²⁾	[編纂]新加坡元	[編纂]新加坡元

附註：

- (1) 市值的計算乃基於緊隨資本化發行及[編纂]完成後預期將予發行的[編纂]股股份。
- (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[編纂]完成後按[編纂]發行的[編纂]股股份釐定。

上市開支

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即指示性[編纂]範圍的中位數）及[編纂]未獲行使，我們的[編纂]開支總額估計將為約[編纂]百萬新加坡元，其中[編纂]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[編纂]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[編纂]開支約[編纂]、[編纂]新加坡元及[編纂]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三月三十一日止三個月的綜合全面收益表中反映，其餘[編纂]百萬新加坡元預期將於往績記錄期間後及[編纂]時於綜合全面收益表中確認。

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。截至二零一七年三月三十一日止三個月，本集團並無宣派股息。

自註冊成立日期直至最後實際可行日期（包括該日），本公司並無派付或宣派任何股息。於二零一五年、二零一六年及截至二零一七年三月三十一日止三個月，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5.0百萬新加坡元、6.8百萬新加坡元及零。

派付股息的建議須由董事會全權酌情決定，而[編纂]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。