

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，故並無載列可能對閣下而言為重要的所有資料。閣下決定投資於[編纂]前務須閱覽包括我們的財務報表及隨附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、BBW 6 Fund及S1 Fund及S2 Fund。

概 要

- (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 (概約)	%	千新加坡元 (概約)	%	千新加坡元 (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

概 要

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		截至
	止年度		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
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	<u>1,505</u>	<u>986</u>	<u>621</u>
總計	<u>7,147</u>	<u>8,263</u>	<u>4,018</u>

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

概 要

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

概 要

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。

概 要

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[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。

概 要

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	臨時佔用許可證日期	於最後實際	於最後		於最後	
				可行日期的項目建設進度		可行日期是否已開始預售	實際可行日期未售可銷售面積	實際可行日期未售單位		
							(平方米)	%	單位數目	%
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	在建	不適用 ⁽⁷⁾	否 ⁽⁷⁾	28,254.0	100.0	300	100.0
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	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

概 要

投資項目／基金	投資者 數目	投資額 ⁽²⁾				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	
		投資者(不包括 ZACD Investments)		ZACD Investments						總計
		千新加坡元	%	千新加坡元	%					
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	—	—	—	—

概 要

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	<u>7,047</u>	<u>100.0</u>	<u>8,397</u>	<u>100.0</u>	<u>4,737</u>	<u>100.0</u>

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

概 要

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文件「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

概 要

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

概 要

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

概 要

- 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[編纂]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[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。由於姚先生及沈女士為配偶關

概 要

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[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。

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

概 要

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。

概 要

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。

概 要

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[編纂]開支[編纂]後，營運資金變動前的經營現金流入[編纂]，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[編纂]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
	二零一五年	二零一六年	止六個月 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，請參閱本文件「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

概 要

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)。詳情請參閱本文件「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。

概 要

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「[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。

概 要

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，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[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文件「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，[編纂]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[編纂]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[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[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。創業板的公開[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。我們進一步認為，[編纂]後的內部監控及企業管治常規將獲得進一步加強。

概 要

[編纂]

於行使[編纂]前，[編纂]的估計[編纂](經扣除[編纂]費用及我們就[編纂]已付及應付的開支後)預計約為[編纂]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，最高金額為[編纂]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[編纂]新加坡元至[編纂]新加坡元或[編纂]港元至[編纂]港元用於新加坡項目，及[編纂]新加坡元至[編纂]新加坡元或[編纂]港元至[編纂]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[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顧問服務業務，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

概 要

- 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]」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。[編纂]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。請參閱本文件中「監管概覽—新加坡稅務」一節。

[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[編纂]經調整 有形資產淨值 ⁽²⁾	[編纂]新加坡元 或[編纂]港元	[編纂]新加坡元 或[編纂]港元

概 要

附註：

- (1) 市值乃按預期緊隨[編纂]完成後將發行[編纂]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[編纂]完成後按[編纂]發行的[編纂]股股份釐定。

[編纂]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，我們的上市開支總額估計將為約[編纂]，其中[編纂]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]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]及[編纂]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[編纂]預期將於往績記錄期間後及[編纂]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[編纂]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[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

概 要

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。