

---

## 歷史、發展與重組

---

### 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，請參閱本文件「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。

## 歷史、發展與重組

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[編纂]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

---

## 歷史、發展與重組

---

### 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。

---

## 歷史、發展與重組

---

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。於本文件日期前兩年內，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。

---

## 歷史、發展與重組

---

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

---

## 歷史、發展與重組

---

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[編纂]，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

---

## 歷史、發展與重組

---

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，請參閱本文件「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

---

## 歷史、發展與重組

---

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[編纂]股本公司股本中的股份。於完成該股份拆細後，本公司共有[編纂]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。

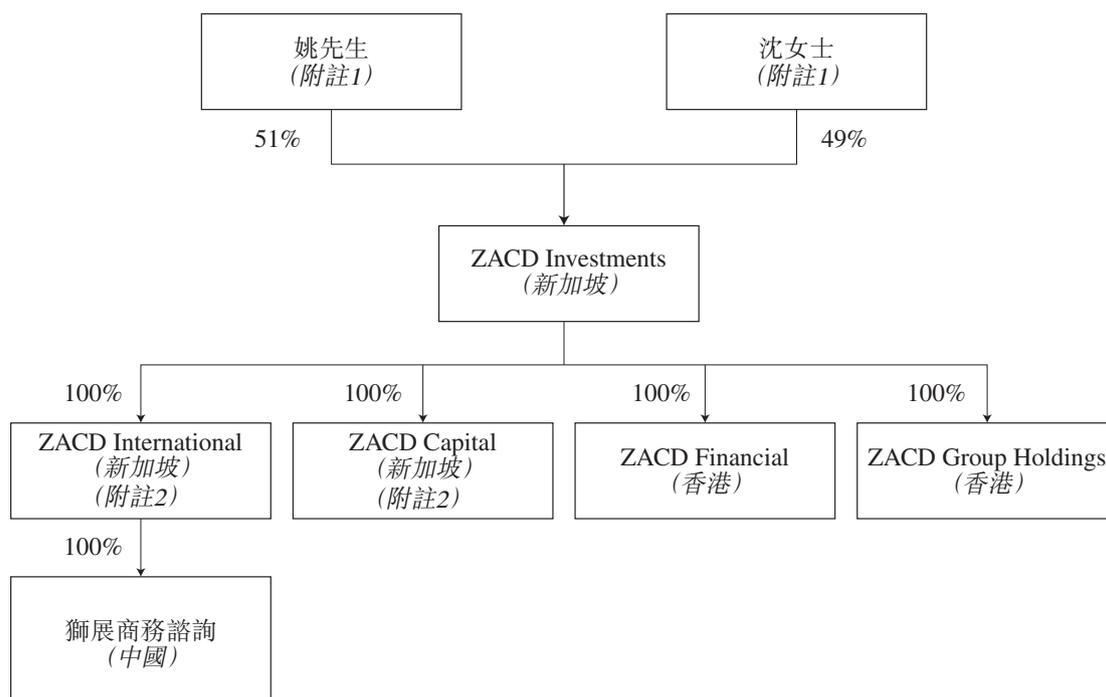
董事認為重組已適當及合法地完成並結清，並確認重組符合所有適用的法律及法規並已獲得所有適用的監管批准。

## 歷史、發展與重組

### 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：



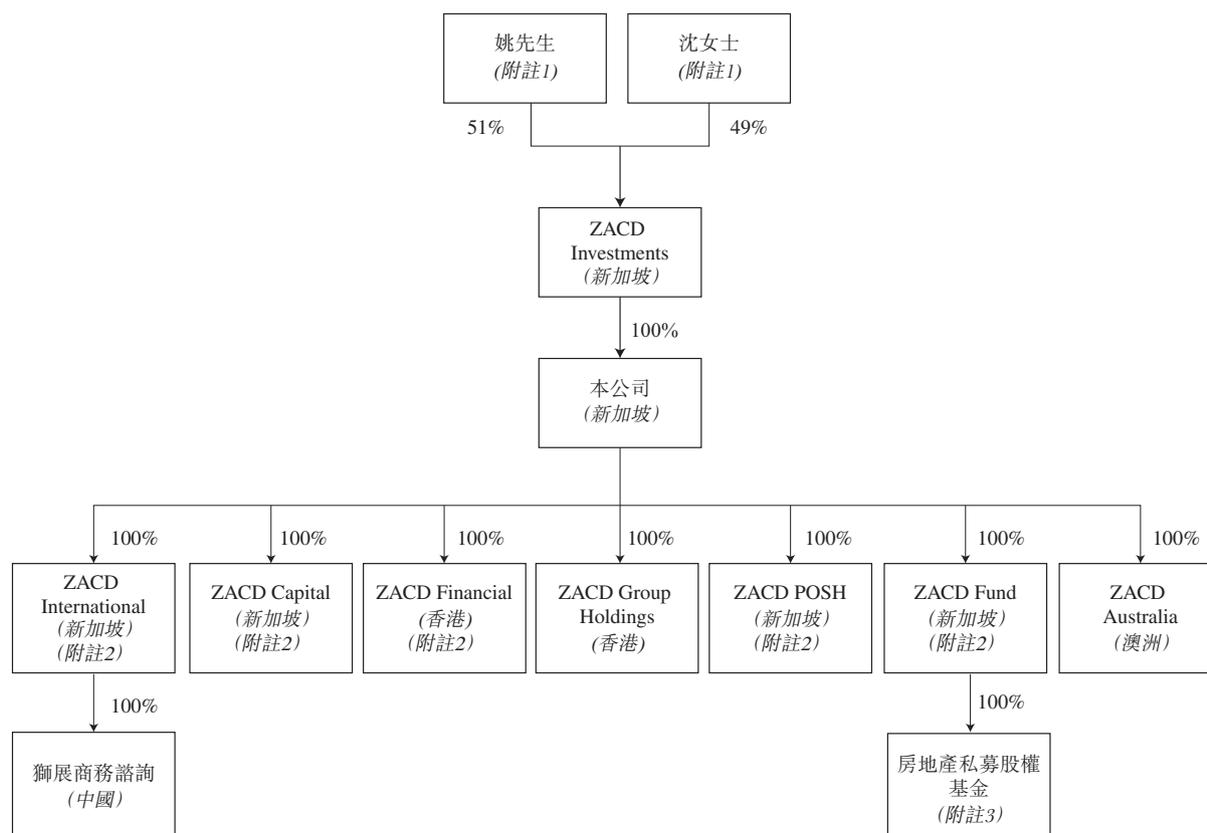
附註：

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。

## 歷史、發展與重組

### 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[編纂]完成前的股權及公司架構(但不計因[編纂]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)：



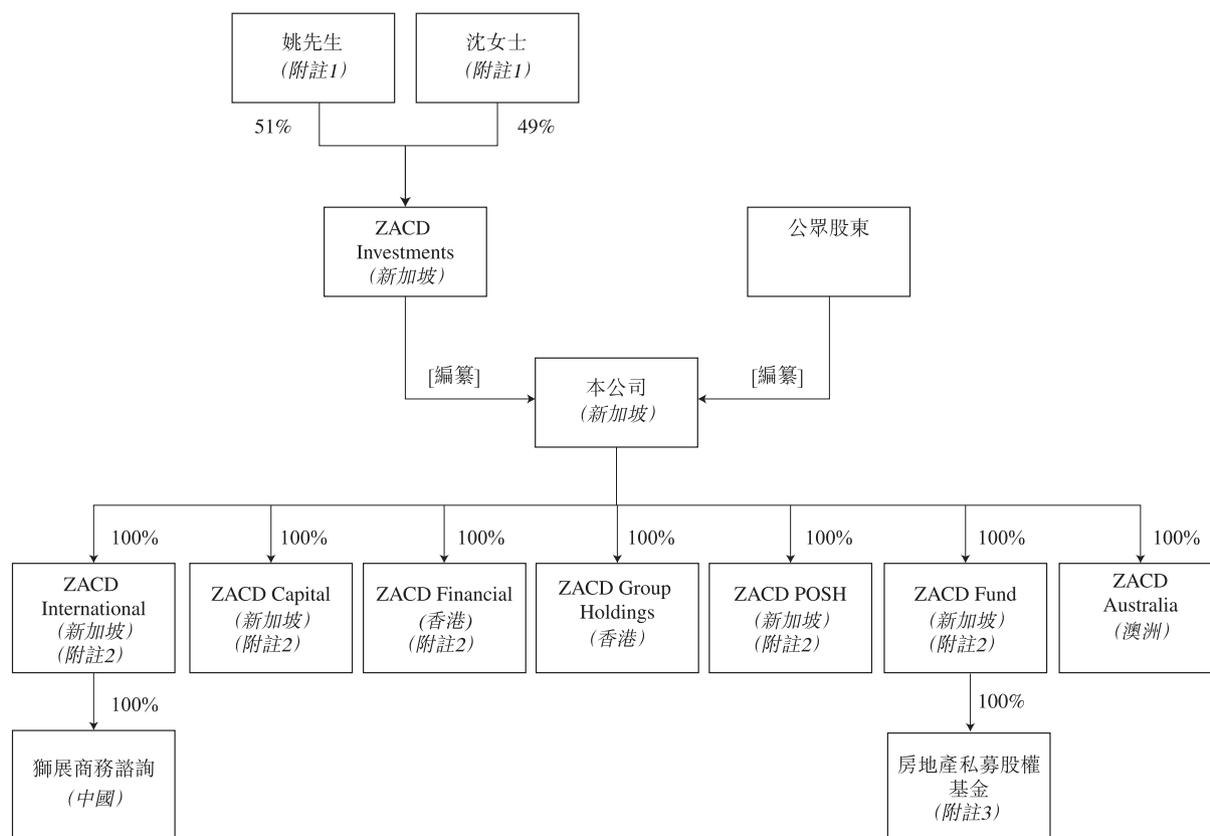
附註：

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，請參閱本文件「概要—近期發展」及「業務—投資管理服務—(II) 基金管理」各段。

## 歷史、發展與重組

### [編纂]後的集團架構

下圖列示本集團於緊隨[編纂]完成後的股權及公司架構(但不計及因[編纂]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，請參閱本文件「概要—近期發展」及「業務—投資管理服務—(II) 基金管理」各段。