
此乃要件 請即處理

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有杰地集團有限公司之股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。



ZACD GROUP LTD.

杰地集團有限公司*

(於新加坡註冊成立的有限公司)

(股份代號：8313)

**主要交易
向認購ZACD LV發展基金的
投資人授予回購權**

本通函首頁所用詞彙與本通函所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第8頁至30頁。

本通函將由其刊登日期起計最少一連七(7)日於GEM網站www.hkgem.com之「最新公司公告」網頁刊登。本通函亦將刊登於本公司網站www.zacdgroup.com。

GEM 特色

GEM的定位，乃相比起其他在聯交所上市的公司，為帶有較高投資風險的中小型公司提供一個上市的市場。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司通常為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	8
附錄一 — 本集團的財務資料.....	31
附錄二 — 認沽期權估值報告.....	34
附錄三 — 一般資料.....	55

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	本公司於二零二二年十二月二十八日就向認購子基金的投資者授出認沽期權作出的公告
「管理資產」	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
「董事會」	董事會
「資本承擔」	指就投資人而言，投資人當時承諾注入子基金的資本或(視情況而定)投資者用於認購參與股份(包括已經提取的資本及有關參與股份已獲發行的資本)或可換股貸款權益(視情況而定)的資本
「出資」	指就一位投資人而言，該投資人遵照認購協議條文不時向子基金注入的資本金額
「本公司」	杰地集團有限公司，一家於新加坡註冊成立之公眾有限公司，其已發行股份於GEM上市及買賣(股份代號：8313)
「章程」	指當時有效的基金章程，可不時修訂、補充、修改或重述

釋 義

「控股股東」	具有GEM上市規則賦予該詞的涵義，就本通函而言，指ZACD Investments、姚先生及沈女士。由於姚先生及沈女士為配偶關係，且彼等決定透過一間共同投資控股公司(即ZACD Investments)持有彼等之權益以限制彼等對本公司行使直接控制權的能力，故彼等為一組控股股東對本公司行使直接控制權的能力，故彼等為一組控股股東
「息票付款」	應按照TGL出資額減去給予TGL的任何費用回扣後的8%的年利率向TGL支付淨現金支出。息票付款應從TGL第一次提款之日TGL提款日起每季度支付一次，並應持續至TGL提貸日的四周年，儘管貸款協定中的任何轉換發生在TGL提款日的四周年之前
「擔保契據」	ZACD Investments (作為擔保人) 與抵押代理以抵押代理為受益人為抵押方之利益於二零二二年十二月二十八日訂立之擔保契據
「發展特殊目的實體」	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」	本公司董事
「分派」	子基金將透過分派現金及／或分派實物資產(無論是根據參與股份贖回(由子基金而非投資者決定)，宣派股息或其他方式)的方式向投資者作出分派
「設立費」	每位投資者應收取相當於選取金額3.0%的設立費

釋 義

「行權期」	初始期起計一(1)個月內
「GEM」	聯交所GEM
「GEM上市規則」	GEM證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	香港法定貨幣港元
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	非關連人士(定義見GEM上市規則)之個人或公司
「初始期」	四年期，自TGL提款日起算
「投資特殊目的實體」	本集團根據私募股權架構及信託架構管理的投資實體
「投資人」或「TGL」	Top Global Limited
「La Ville項目」	位於新加坡 436885 Tanjong Rhu Road 6C號 和 新加坡 436886 Tanjong Rhu Road 6D號的永久產權住宅再開發用地
「最後實際可行日期」	二零二三年三月二十八日，即於本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「管理費」	子基金將向管理人支付每年相當於出資額0.5%的年度管理費，為期五(5)年，用於管理子基金

釋 義

「管理層份額」	指定為基金資本中有表決權的不可贖回非參與股份
「姚先生」	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」	沈娟娟女士(姚先生之配偶)，為執行董事、董事會主席及控股股東之一
「淨現金支出」	6,000,000新加坡元(TGL的資本承諾額為6,349,206新加坡元減去將給予TGL的總費用回扣349,206新加坡元)
「參與股份」	與子基金相關的基金資本中該類別或子類別的無投票權、參與性、不可贖回(由持有人選擇)股份。參與股份將使持有人有權在子基金解散及清盤時獲得股息及參與返還子基金的資本及盈餘資產
「私人配售備忘錄」	指二零二一年四月一日發佈的與參與股份或可轉換貸款利息(視情況而定)的配售相關的經修訂和重述的私募備忘錄，以及不時修訂、替換、補充或重述的內容
「本金金額」	認購金額6,349,206新加坡元減去349,206新加坡元回扣後的6,000,000新加坡元
「認沽權」	授予的認沽權要求公司以銷售價格購買TGL在子基金中的所有權益。公司應在收到認沽權通知後一(1)個月內支付銷售價格

釋 義

「回扣」	管理人應向TGL退還349,206新加坡元，以便在回扣生效後，TGL不會繳納任何設立費、管理費和轉讓費(視情況而定)
「銷售價格」	指以下各項的總和： (a) TGL墊付給子基金的任何及所有金額減去本金金額但在認沽期權通知發出之日尚未退還給TGL的任何費用回扣；和 (b) 在認沽期權通知日期尚未支付的所有就初始期間應付的息票付款
「股份」	本公司股本中之普通股
「股東」	股份持有人
「補充函1」	管理人與Top Global Limited之間的補充函
「補充函2」	本公司與Top Global Limited之間的補充函
「新加坡」	新加坡共和國
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「子基金」	ZACD LV發展基金(註冊號：T20VC0095G-SF003)，是ZACD Capital Partners VCC旗下的一個子基金，該公司是一家可變資本公司，根據新加坡法律成立為一家傘式VCC
「子基金規模」	子基金計劃通過配售籌集的總資本承諾為4,500萬新加坡元。管理人保留自行決定以超過或低於該金額的資本承諾關閉子基金的權利

釋 義

「子基金期限」	應為自第一個交割日起五(5)年，可根據管理人的絕對酌情決定延長一(1)年(自第一個成交日起的最初五(5)年)期限屆滿)
「認購事項」	根據認購協議，認購參與股份，總認購金額為6,349,206新加坡元
「認購協議」	認購人與子基金於二零二二年十二月二十八日就認購事宜簽訂的認購協議
「附屬公司」	具有GEM上市規則所賦予之涵義
「補充」	二零二二年一月十二日關於子基金的補充三
「新加坡元」	新加坡元，新加坡法定貨幣
「目標回報」	La Ville項目的預計目標資本回報率
「臨時佔用許可證」	新加坡建築和建設局頒發的臨時佔用許可證
「TGL的分銷權利」	根據補充協議向TGL進行的分配
「TGL提款日期」	TGL首次提款日期
「轉讓費」	管理人可收取轉讓費，轉讓費不得超過任何可轉換貸款權益(不包括商品及服務稅)或參與股(不包括消費稅)(視情況而定)轉讓應付總對價的1%轉讓人應向管理人支付轉讓費
「市區重建局」	新加坡市區重建局

釋 義

「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
「ZACD Fund」	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 Investments」	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49%及49%，亦為其中一名控股股東
「%」	百分比



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)

董事：

執行董事：

沈娟娟女士(主席)
姚俊沅先生(首席執行官)
胡炯權先生(副首席執行官)
陳明亮先生(首席法律官)
容詩韻女士(首席財務官)

獨立非執行董事：

江智武先生
拿督沈茂強博士
林文耀先生

非執行董事：

周宏业先生

敬啟者：

註冊辦事處、總部及
新加坡主要營業地點：
300 Beach Road #34-05
The Concourse
Singapore 199555

香港主要營業地點：
香港上環
皇后大道中208號
勝基中心20樓

主要交易
向認購ZACD LV發展基金的
投資人授予回購權

* 僅供識別

1. 緒言

茲提述該公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)認購協議、附函及其他相關協議；(ii)本集團之財務資料；及(iii) GEM上市規則規定之其他資料。

2. 認購協議

投資方，Top Global Limited (「**TGL**」)，ZACD LV發展基金(「**子基金**」)和管理方於二零二二年十二月二十八日簽訂了認購協議，根據該協定，TGL以6,349,206新加坡元的總出資額認購了La Ville項目子基金規模的14.11%。

認購協議、可轉換貸款協定，相關私募備忘錄(「**PPM**」)和補充協議的簡要摘要如下：

- | | |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (a) 訂約方 | Top Global Limited作為投資人；該基金，子基金及管理人 |
| (b) 認購金額和百分比 | 根據認購協議，本公司同意認購14.11%的子基金，認繳出資額為6,349,206新加坡元。 |
| (c) 子基金 | ZACD LV Development Fund (註冊號：T20VC0095G-SF003)，ZACD Capital Partners VCC的子基金，這是一家根據新加坡法律註冊為繳形VCC的可變資本公司。投資者持有A級別參與股份。保薦人持有B級別參與股份。 |
| (d) 基金 | ZACD Capital Partners VCC (唯一實體編號：T20VC0095G)是一家於二零二零年七月二十八日作為傘式新加坡可變資本公司(「 VCC 」)註冊成立的公司，其全部名義普通股資本由本公司間接全資擁有。 |

董事會函件

- (e) 管理人 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。
- (f) 贊助商 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。
- (g) 資本承擔 指就投資人而言，投資人當時承諾注入子基金的資本或(視情況而定)投資者用於認購參與股份(包括已經提取的資本及有關參與股份已獲發行的資本)或可換股貸款權益(視情況而定)的資本。
- (h) 出資 指就一位投資人而言，該投資人遵照認購協議條文不時向子基金注入的資本金額。
- (i) 參與股份 就特定子基金遵照可變資本公司法及憲法條文發行的該基金資本中的無投票權參與不可撤回(由持有人決定)的類別或子類別股份，擁有憲法，私人配售備忘錄、相關補充及股東協議(如有)對該類股份規定的權益並受其中規定的限制所規限。所有對「參與股份」的提述應視為子基金相關的任何或所有類別或系列的參與股份(視乎文義而定)。
- (j) 分派 子基金將透過分派現金及／或分派實物資產(無論是根據參與股份贖回(由子基金而非投資者決定)，宣派股息或其他方式)的方式向被分配為子基金A級別參與份額的投資者作出分派。

董事會函件

分派將在支付子基金的所有開支後進行，分派給每位A級別參與股東的實現子基金投資所產生的所得款項淨額將按以下優先順序分配：

- (i) 首先，100%按比例分派給此類A級別參與股東，直至此類A級別參與股東收回總出資額；和
 - (ii) 此後，A級別參與股東持有85%，B級別參與股東持有15%。
- (k) 可轉換貸款協定 指投資人與基金就子基金簽訂的各自可轉換貸款協定(如有)，其中規定了可轉換貸款利息的條款。所有投資者通過與本基金簽訂的可轉換貸款協議投資於子基金。
- (l) 可換股貸款權益 代表該子基金中的無擔保可轉換貸款。每一筆可轉換貸款可轉換為董事會根據可轉換貸款協議的條款(經諮詢管理人)釐定的有關子基金的參與股份數目。
- (m) 轉換期和轉換 子基金的所有投資者通過與基金簽訂的可轉換貸款協議(貸款)進行投資。子基金可通過向貸方發行子基金股本中的A級別參與股份，將全部或部分貸款轉換為受轉換事件影響的子基金的A級別參與股份，或子基金確定的子類別，其權利和義務載於章程。

董事會函件

- (n) 轉換事件 子基金將在以下最早發生的情況發生時，將每位投資者的未償還貸款金額轉換為A級別參與股份：
- (i) 子基金期限屆滿；
 - (ii) 償還子基金至少99%的出資；
 - (iii) 簽署買賣協議並收到La Ville項目至少99%單位的首付款；和
 - (iv) 通過開始清算子基金的決議。

參與股份無表決權，但類別權利的修改除外。參與股份將使持有人有權在子基金解散及清盤時獲得股息及參與返還子基金的資本及盈餘資產。就參與股份宣派的股息或子基金就參與股份或就參與股份應付的其他款項均不會向子基金產生利息。

所有投資者都通過與ZACD Capital Partners VCC簽訂的可轉換貸款協議進行投資。

同日，管理人和TGL簽訂了一份補充函（「**補充函1**」），根據該補充函，(i)應免除TGL的設立費、管理費和轉讓費；(ii)子基金應在子基金期限內持有La Ville項目75%的股份；(iii)子基金應確保達到利潤分配的里程碑，以及(iv)贊助商ZACD Fund Holdings Pte. Ltd.放棄其作為支持TGL的B類參與股東有權獲得應付給發起人的分配的15%的權利。

董事會函件

補附函1的簡要摘要如下：

- (a) 免除費用 應免除TGL的設立費、管理費和轉讓費。儘管有上述規定，TGL應按照PPM的規定，就其各自的設立費、管理費和轉讓費份額進行出資，不得減少；前提是，為了使棄權生效，在子基金收到相關費用後，管理人應向TGL退還一筆金額（「回扣」），以便在回扣生效後，TGL不會繳納任何設立費、管理費和轉讓費（視情況而定）。

回扣的計算如下：

費用	描述	計算	金額
建立費	出資額的3%	= 3% x 6,349,206 新加坡元	190,476 新加坡元
管理費	每年0.5%出資額， 為期5年	= 0.5% x 6,349,206 新加坡元x五年	158,730 新加坡元
轉讓費	轉讓任何可轉換 貸款利息的總 對價的1%	不適用	不適用
分派給保薦人	任何分派的15%	不適用	不適用
			349,206 新加坡元

附註：

1. 在轉讓費方面，TGL現階段未表達轉讓可轉換貸款權益的意向，因此轉讓費的計算不適用。
2. 對保薦人的分紅，由於項目目前處於早期階段，分紅尚未發生，因此估計對TGL的分紅數額不切實際，因此，對分紅的計算贊助商不適用。

董事會函件

- (b) 實益權益 子基金期限內，子基金應在La Ville項目中保持75%的未支配實益權益(「子基金受益權益」)。基於子基金受益權益和4,500萬新加坡元的子基金規模，TGL在子基金中的受益權益在完全稀釋的基礎上(假設所有可轉換證券全部轉換或行使為參與股)應不低於所有參與股的14.11%；TGL在La Ville項目中的實際受益權益不得低於10.58%。

自TGL提款日起至子基金期限結束，子基金不得根據子基金規模不低於4,286萬新加坡元、不超過4,737萬新加坡元計算，改變其在La Ville項目中的受益權益，使TGL的有效受益權益低於10.05%或高於11.11%。

- (c) 利潤分配里程碑 在根據退出策略出售整個La Ville項目的情況下，基金經理和子基金應確保按以下方式進行分配：

期間	分配
在收到關於La Ville項目的臨時估用許可證後的十八(18)個月內	至少80%的可分配淨收益將分配給投資者
在收到關於La Ville項目的臨時估用許可證後三十(30)個月內	至少90%的可分配淨收益將分配給投資者
在收到關於La Ville項目的臨時估用許可證後五十四(54)個月內	至少98%的可分配淨收益將分配給投資人，剩餘不超過2%的可分配淨收益用於決算。

董事會函件

- (d) 保薦人免除權益 保薦人,作為B級別參與股東,放棄其獲得TGL對子基金投資15%附帶權益的權利,以TGL為受益人。為免生疑問,該款項應分配給TGL。在此,基金經理、基金和TGL確認贊助商對TGL的上述棄權。

同日,公司和TGL簽訂了一份補充函(「**補充函2**」),根據該補充函,(i)公司將從TGL第一次提款之日(「**TGL提款日**」)起,以每年8%的利率,每季度向TGL支付一次欠款的息票付款(「**息票付款**」),並應持續至TGL提金日四周年;(ii)授予TGL(a)可行使的認沽期權(「**認沽權**」),提取日期滿四周年起一個月內;(b)在ZACD Investments違反其義務和承諾的任何時候;(c)在任何時候,如果姚先生和沈女士違反了他們在承諾契約下的義務,(iii)管理人應當,並且TGL承認並同意管理人應在TGL與公司之間分配TGL的經銷權。

補附函2的簡要摘要如下:

- (a) 息票付款 公司應向TGL支付息票付款(「**息票付款**」),年利率為TGL出資額減去給予TGL的任何費用回扣後的8%(「**淨現金支出**」)。息票付款應從TGL第一次提款之日(「**TGL提款日**」)起每季度支付一次,並應持續至TGL提貸日的四周年,盡管貸款協議中的任何轉換發生在TGL提款日四周年之前。

董事會函件

- (b) 強制贖回、撤回或轉讓 儘管交易檔案中有任何相反規定，如果VCC行使其酌情決定權贖回、撤回和／或轉讓TGL當時未償還的可轉換貸款權益、參與股份和／或子基金(視情況而定)中的部分或全部權益，則管理人和該基金向TGL承諾：

- (a) 該基金應至少提前20個工作日書面通知TGL
- (b) 淨現金支出應在相關贖回、選取和／或轉移日期後一個月內支付
- (c) 為免生疑問，無論任何此類贖回、撤回和／或轉讓：
 - (i) TGL有權獲得息票付款和回扣
 - (ii) TGL在認沽期權下的權利不得變更或減損；和
 - (iii) 根據交易檔案，TGL無需償還從該基金、子基金、公司或ZACD Investments收到的任何款項。

儘管交易文件中有任何相反的規定，任何管理人和該基金均承諾，在沒有TGL事先書面同意,管理人和／或該基金不得進行贖回、撤回和／或轉讓。

- (c) 認沽權 本公司應授予TGL認沽期權(「認沽權」)，以要求本公司以出售價格購買TGL在子基金中當時所有未清償的可轉換貸款利息、參與股份和子基金的任何權益。

董事會函件

TGL應以書面形式向公司行使認沽期權：

- (a) 在初始期起計一(1)個月內；或
- (b) 在任何時候，如果ZACD Investments違反了其在承諾書項下的義務和承諾；或
- (c) 如姚先生和沈女士在任何時候違反其在承諾契下的義務和承諾

公司應在收到認沽期權通知後一(1)個月內支付銷售價格。

本協定各方同意，TGL在行使認沽期權和轉讓TGL在子基金中的權益時，不應支付章程或交易檔案規定的任何費用、成本或開支(包括PPM和認購協議規定的任何轉讓費用)，TGL產生的法律費用和其他此類費用(應由TGL承擔)除外。

(d) 分配

關於根據補充協議向TGL進行的分配(「**TGL的分配權利**」)，管理人應與TGL承認並同意管理人應按照以下優先順序在TGL與公司之間分配TGL的分配權利，若認沽期權未獲行使且子基金的潛在分派超過目標回報的32%：

- (i) 首先，管理人應使用TGL的分配權利向TGL償還認購協議項下資本承諾的任何未償還部分，該部分在分配日期尚未償還給TGL；

董事會函件

- (ii) 其次，如果在上文(a)分段付款後有任何餘額可供分配，則該餘額應由管理人用於向公司支付相當於支付給TGL的所有息票付款總額的金額；和
- (iii) 最後，如果在上述(a)和(b)項付款後還有任何餘額可供分配，則該餘額應在TGL和公司之間平均分配。

就TGL認購子基金而言，ZACD Investments已簽訂有利於TGL的擔保契約、TGL與ZACD Investments之間的承諾契約以及TGL、姚先生和沈女士之間的承諾契約，由各方簽署並於二零二二年十二月二十八日簽署：

(1) 擔保契據

ZACD Investments作為TGL的擔保人，據此，ZACD Investments向TGL提供此擔保，保證子基金迅速、全面和完整地履行子基金在償還淨現金支出方面的任何及所有職責和義務，以及公司，關於支付優惠券款項，並受補充函2中的以下條款和條件的約束。

(2) 其他相關協議或契據

與ZACD Investments簽訂的保證契約有關或與之相關的其他協議和／或契約，包括(i) ZACD Investments向TGL承諾，直至TGL全額償還淨現金支出之前，將持有公司至少60%的股份；(ii)姚先生和沈女士向TGL承諾，他們將在TGL償還淨現金支出之日之前持有至少80%的ZACD Investments股份(統稱為「承諾契約」)。

3. 認購協議及向認購ZACD LV DEVELOPMENT FUND的TGL授予認沽期權的理由及裨益

茲提述本公司日期為二零二一年十二月十七日有關為La Ville項目設立新基金的自願公告，ZACD LV Development Fund已透過本公司間接全資附屬公司ZACD Capital Partners VCC設立，以投資La Ville項目。La Ville項目位於第15區內最令人垂涎的區域之一，因其優越的城市邊緣位置及靠近海灘和運動目的地而備受青睞。它靠近加冷波浪購物中心、百匯百匯購物中心以及附近東海岸路、丹戎加東路和舊機場路食品中心沿線的眾多餐館。該位置還可以方便地前往新加坡室內體育場、濱海灣花園、濱海灣高爾夫球場和東海岸公園，這將吸引家庭作為充滿樂趣和休閒的場所。湯姆森東海岸線即將開通的加東公園地鐵站距離酒店僅有短短的三分鐘(兩百五十米)的步行路程。此外，附近著名的教育機構包括鄧曼中學、中正中學和光華小學、加拿大和查茨沃思國際學校，這些學校在外籍人士社區中非常受歡迎。

基於本公司與投資者的共同商業利益，認購事項為投資者提供具吸引力的房地產投資及寶貴機會。本公司的目標是與TGL建立長期關係。TGL亦從事房地產及物業投資業務，透過維持本集團與TGL的業務關係，倘本集團與TGL保持良好關係，本集團日後可能會與TGL合作開發更多新項目，而該等項目或有機會參與。TGL與在印度尼西亞IDX Bursa Efek上市的PT Suryamas Dutamakmmur (「Suryamas」) 一同完成多個項目，包括新加坡的「The Quinn」及「The Maisons」(R Maison和E Maison)；印度尼西亞的「Rancamaya Golf Estate」、「Harvest City」及「Royal Tajur」。Suryamas於印度尼西亞從事住宅及商業房地產及城鎮的房地產開發。TGL的增長戰略為探索與其他房地產公司的合資企業和合作，以擴大其項目及市場份額。TGL的增長策略亦與本集團的業務策略一致，因此與TGL的合作關係可能為本集團帶來更多商機。對La Ville項目的投資為TGL對本集團管理基金的首次投資，當項目進行時，這可能會給本集團帶來巨大裨益。

董事會函件

由於La Ville項目仍處於早期階段，不時需要資金以經營其房地產業務，TGL對子基金的認購將有助於La Ville項目的資金需求，部分認購金額將用於償還本公司延長的過渡性墊款。此外，TGL的資本承擔6,349,206新加坡元，佔目標基金規模的14.11%，使TGL成為子基金的最大投資者之一，倘無TGL的投資，子基金約有一半仍未認購。隨著TGL對子基金的基石投資，其將進一步增強其他投資者的信心並加快集資過程，從而促進集資。由於La Ville項目預期將產生超過40%的回報(高於票面利率)，並有助於整個項目的成功，條款符合本公司及股東的整體利益。根據認購事項與TGL訂立的多項安排確保訂約方的利益與TGL與本公司平分淨現金支出回報後的任何溢利更為一致。

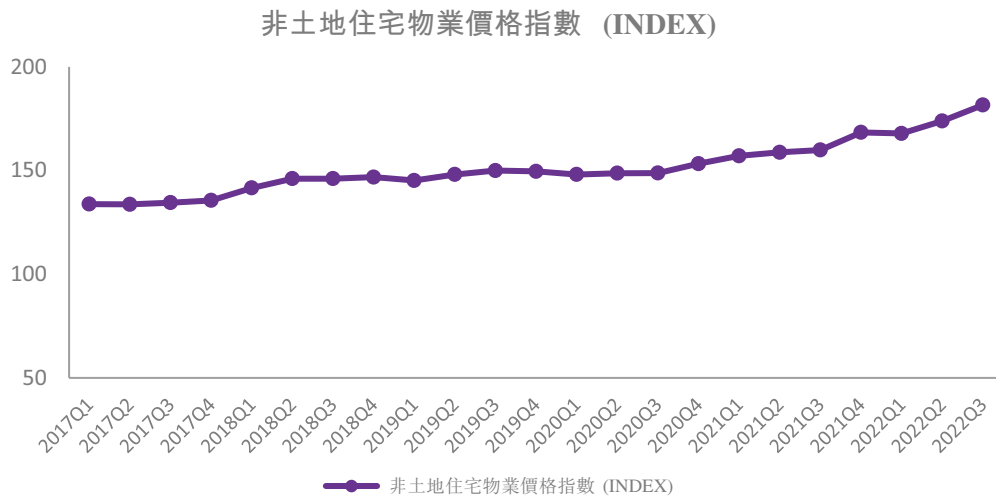
本集團已就TGL採納定製費用架構，其中傳統的固定費用(如成立費、管理費及轉讓費)由視乎項目盈利能力而定的溢利分成安排取代。私人基金越來越普遍地向其戰略投資者發出附函，以正式確定敲定達成附帶優惠條款(如費用回扣／豁免或其他重大權利)的安排。本集團亦有其他定製費用架構，乃按個別情況釐定，並與認購較重大投資金額的投資者進行商業磋商，例如貼現／豁免成立費及／或管理費。

根據附函2，在將淨現金支出返還給TGL返及本公司收回總息票支付後的任何利潤分配將由TGL及本公司平分。此外，本公司提供為期四年的年度息票支付，並授予TGL認沽期權，該期權於第四年年底提供替代退出期權。授予TGL認沽期權增加彼等對本公司的信心，因為這為TGL提供了一種確保其投資的方式，因為此乃彼等對本集團管理基金的首次投資，對TGL具有吸引力。倘TGL行使認沽期權並退子基金，授出認沽期權可保護子基金的規模，因為本公司將購買TGL當時未償還的可換股貸款利息或參與股，並接管TGL於子基金中的投資股份。加上ZACD Investments的資本擔保、息票支付以及其他附帶安排，其增加了TGL的現金流量並降低其下行風險。作為回報，TGL同意與本公司平分上升的資本收益。雖然本公司有權從TGL於子基金的投資中收取50%的利潤，但其資本支出總額僅相當於TGL現金支出淨額的32%(每年8%，為期四年)。倘項目表現良

董事會函件

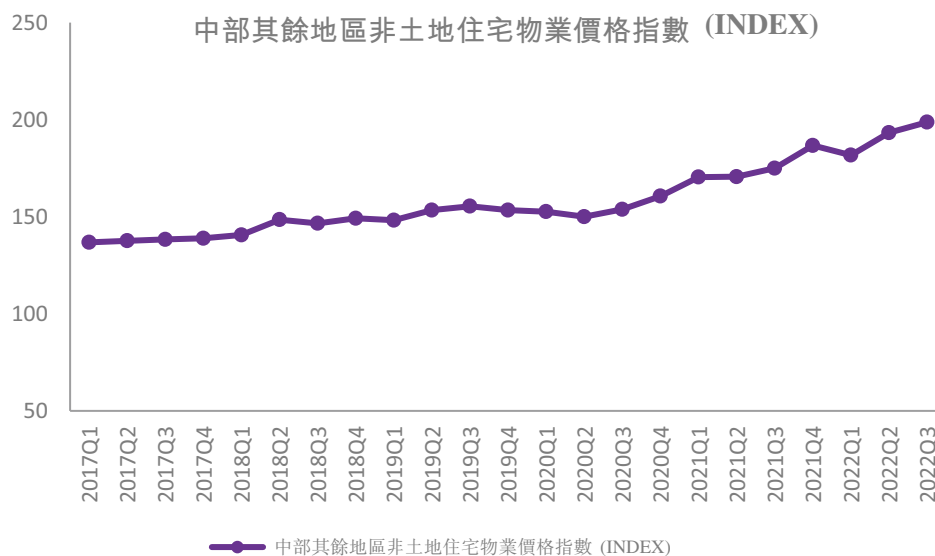
好，這可能會給本公司帶來可觀的回報。本公司對新加坡上市不動產投資信託基金進行了初步分析，平均分配收益率約為7.71%。因此，8%的議付票息支付被認為屬公平的市場利率，對TGL而言仍然屬一項有吸引力的投資。從這個角度來看，息票支付可被視為公司與TGL的一種「共同投資」形式，本公司認為投資的潛在回報與風險相稱。

息票付款為本公司與TGL訂立的商業安排。本公司已分析La Ville項目的目標回報，並認為La Ville項目的回報將超過40%，這將使本公司能夠根據初步開發預算成本及La Ville項目的估計總開發價值收回1.92百萬新加坡元的總息票付款(其中25%為盈虧平衡回報)。根據本公司於房地產開發項目的過往經驗，本公司已審閱及評估初步開發成本屬確定及具競爭力，並符合市場慣例，而估計總開發價值可實現並符合新加坡房價趨勢。根據目前的新加坡住宅物業市場及物業價格指數，其一直呈上升趨勢，如下圖所示(來源：摘錄二零二三年一月十三日的URA REALIS)。



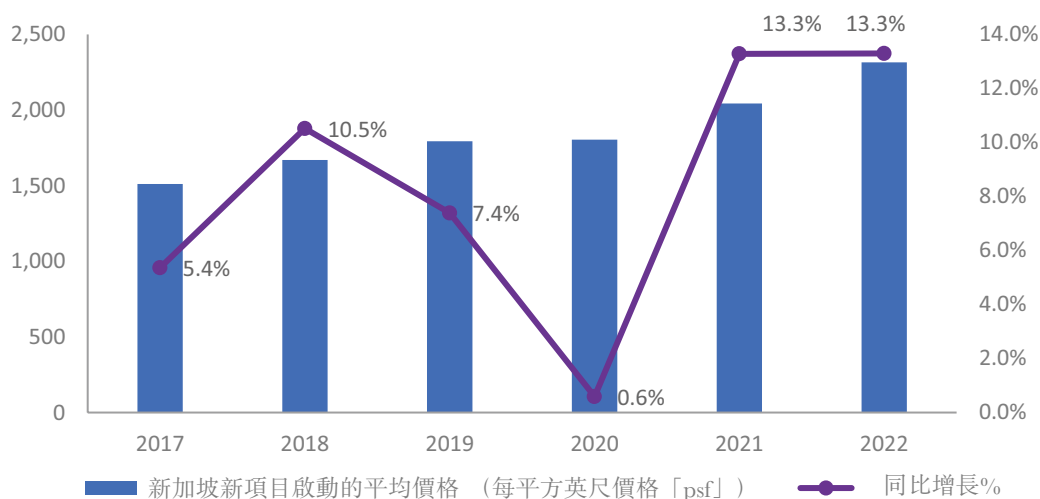
報告進一步指出，新加坡中部其他地區(「RCR」)的私人物業價格一直呈上漲趨勢，於二零二一年，RCR的價格上漲16.3%，根據URA的預先估計，RCR的價格在二零二二年上漲12.2%(來源：摘錄二零二三年一月十三日的URA REALIS)。

董事會函件



本公司分析La Ville項目的毗鄰項目的可比新項目(如One Meyer、Meyer Mansion及Meyerhouse)，並注意到該等於二零一九年開始銷售並預計將於二零二三年／二零二四年獲得臨時佔用許可證，最高價的項目幾乎於二零二二年十二月全部售罄，平均價格為每平方英尺2,619新加坡元。二零二一年及二零二二年私人公寓新銷售的平均價格大幅增長，兩年均增長13.3% (來源：摘錄二零二三年一月十三日的URA REALIS)，進一步支持該趨勢。因此，本公司有信心La Ville項目的初步估計總開發價值(平均每平方英尺為2,950新加坡元)，預計將於二零二三年下半年啟動銷售，回報率超過40%。

新私人公寓的平均價格已於新加坡啟動



基於新加坡住宅房地產市場，儘管受到加息、政府降溫措施和房價上漲的三重打擊，房地產價格指數自二零一六年以來持續穩步上升。鑑於房地產價格上漲的趨勢，本公司對La Ville項目充滿信心，該項目將獲得可觀的業績，因此將從這種定製費用結構中獲得良好的利潤分成。誠如上文有關與TGL的未來合作所述，倘取得潛在項目，本集團將受益於獲得投資管理費及／或收購及項目管理費。

基於上述理由，董事認為認購協議、附函及其項下擬進行的交易的條款屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

4. 其他相關投資者信息，TOP GLOBAL LIMITED

TGL是一家投資控股公司，總部位於新加坡，之前在SGX主板上市，隨後於二零二一年八月私有化。

TGL由SW Investment Holding Pte. Ltd.實益持有99.68%權益，而SW Investment Holding Pte. Ltd.由Oei Siu Hoa女士@ Sukmawati Widjaja (「Oei女士」)全資擁有。Oei女士於二零一零年三月十二日獲委任為Top Global Limited執行主席，並於二零一九年十二月二日調任為執行董事。在過去幾十年輝煌的職業生涯中，Oei女士與她已故的父親Eka Tjipta Widjaja先生共同創立了家族控制的Sinar Mas Group，自一九八八年起，彼擔任Sinar Mas Group副主席，在圖推動該集團成為印度尼西亞最大的企業集團之一方面發揮重要作用，其業務範圍從棕櫚油及造紙，到食品及房地產開發。彼為眾多備受矚目的大型項目中的國際人物。多年來，彼於世界各地發展了重要的業務及個人關係。除了曾與美國、中國、印度尼西亞、新加坡及其他國家的頂級潛在領導人會面外，彼亦能接觸到國際上許多行業的傑出商業領袖。此外，Oei女士擁有豐富的專業知識和經驗，幫助合資格公司於全球主要交易所進行首次公開發售及RTO，並曾擔任多家上市公司的高級管理層成員。

TGL在新加坡和印度尼西亞擁有多元化的房地產業務組合，從房地產開發、商業物業、住宅物業和酒店物業到酒店管理和智能解決方案。TGL開發的部分項目包括新加坡的「The Quinn」和「The Maisons」(R Maison和E Maison)；印度尼西亞的「Rancamaya Golf Estate」、「Harvest City」和「Royal Tajur」。據董事作出一切合理查詢後所知，所悉及所信，TGL為獨立第三方。

本公司確認，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於過往十二個月中，TGL與其任何董事、法定代表人及／或TGL的任何可以對認購協議及附函施加影響的最終受益所有人之間並無重大貸款安排；及(b)本公司、本公司層面的任何關聯方及／或附屬公司層面的任何關聯方(如該等附屬公司／附屬公司涉及認購協議及附函)。

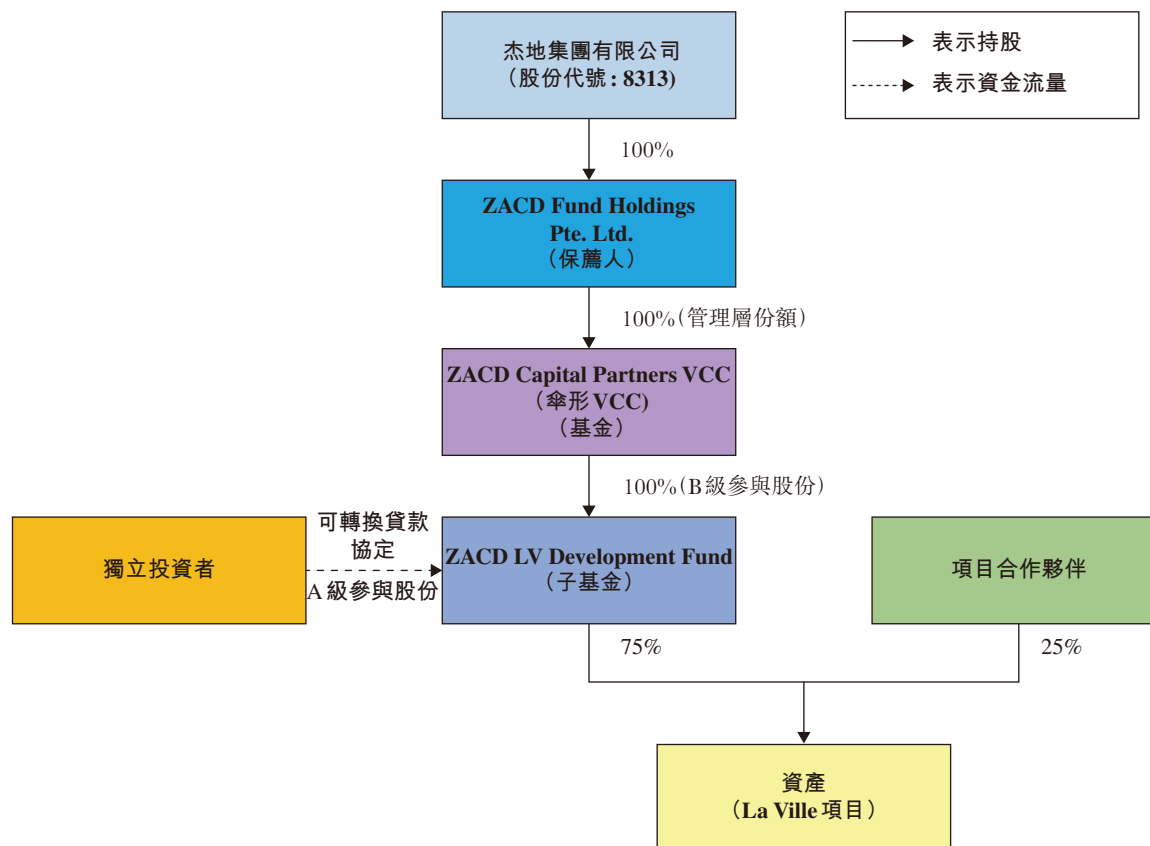
5. 本基金，子基金及管理人的資料

該基金，ZACD Capital Partners VCC(唯一實體編號：T20VC0095G)是一家註冊為傘形新加坡可變資本公司(「傘形VCC」)，其全部名義普通股資本由本公司間接全資擁有。

作為一個傘形VCC，董事可以設立一個或多個子基金，對於每個子基金，董事可以設立一個或多個類別或系列的參與股份(包括與同一子基金相關的不同類別或系列)且此類子基金和／或類別和／或系列可能具有不同的投資參數、費用結構、贖回期和／或董事可自行決定的其他特徵。作為一個傘形VCC，本基金可以根據新加坡法律對每個子基金之間的資產和負債進行法定隔離來運營子基金。儘管未在外國法院進行司法測試，但傘形VCC的主要優勢在於它保護一個子基金的資產免受新加坡法律規定的其他子基金的負債。

董事會函件

子基金ZACD LV Development Fund是封閉式基金，是ZACD Capital Partners VCC的子基金。子基金的股權結構如下：



成立子基金的目的是針對位於新加坡436885 Tanjong Rhu Road 6C號和新加坡436886 Tanjong Rhu Road 6D號的住宅重建項目(「La Ville項目」或「項目」)。該地塊被ZACD LV Development Pte. Ltd.收購，其是子基金與集團外部項目合作夥伴通過房地產中介仲量聯行房地產顧問私人有限公司進行的集體銷售招標而成立的合資企業。該地塊面積為47,012平方英尺，允許的總面積為容積率2.1。擁有約9,408平方米的開發基線，永久業權地塊被劃為住宅開發區，包括約107個住宅單位。La Ville項目由子基金實益持有75%，而由本集團的外部項目合作夥伴實益持有25%。

董事會函件

管理人為ZACD Capital Pte. Ltd.，是一家於新加坡共和國註冊成立的投資及基金管理有限公司，為本公司的全資附屬公司。管理人持有基金管理資本市場服務牌照，並在新加坡接受新加坡金融管理局的監管。管理人將主要負責子基金的管理、業務及投資策略的實施，以及為子基金提供專業的房地產投資基金管理服務。管理人在識別、評估和投資房地產方面擁有豐富的經驗，包括在新加坡和亞太地區其他地區開發和管理優質房地產。

6. 授出認沽期權的資料及財務影響

根據附函2，本公司已向TGL授出認沽期權，要求本公司按售價購買TGL於子基金的全部權益。於向TGL授出認沽期權后，於二零二二年十月十八日，認沽期權的代價約為7.4百萬新加坡元，其中溢價約為1.4百萬新加坡元(經獨立估值師估值)及行使價為6百萬新加坡元。於執行認購事項及附函2后，溢價將於本集團損益表列作公允值虧損，而行使價則於本集團財務狀況表列作金融負債。本集團將於各報告年度末錄得後續計量，惟須受公允價值評估及認沽期權計量所規限。截至二零二二年十二月三十一日止財政年度，本集團就盈利錄得公允值虧損約1.4百萬新加坡元，就本集團負債錄得金融衍生工具約1.4百萬新加坡元，且對本集團資產並無影響。

	財務影響		
	扣除／(計入) 損益 百萬新加坡元	資產總值 增加／(減少) 百萬新加坡元	負債總額 (增加)／減少 百萬新加坡元
授出認沽期權			
公允值虧損	1.4	—	—
金融衍生工具	—	不適用	(1.4)

董事會函件

本公司已委聘獨立估值師CLA Global TS Advisory Pte. Ltd. (「CLA Global」) (前身為Nexia TS Advisory Pte. Ltd.)，對截至二零二二年十月十八日的認沽期權進行估值。CLA Global已根據國際財務報告準則IFRS 9 — 金融工具進行估值工作。CLA Global採用了基於相同理論基礎和關鍵假設的適當期權定價模型，如下所示：行使價；股價；估值日；波動性；無風險利率；以及終止期、預期年期及認沽期權期。所採納的主要假設及方法如下：

- (i) 認沽期權的估值乃分別根據情景A及情景B的定價模式組合得出。
- (ii) 情景A已採用二項式定價模式，並假設認沽期權僅可於某段期間內(即根據附函2於初始期間后一個月內)行使。
- (iii) 情景B已採納柏力克-舒爾斯模式，並假設認沽期權僅可於ZACD Investments及／或姚先生及沈女士於任何時間違反承諾契據(倘發生)時行使。
- (iv) 行使價為售價6百萬新加坡元(假設已償還本金額為0新加坡元)。
- (v) 股價乃根據TGL的注資6,349,206新加坡元計算。
- (vi) 估值日為二零二二年十月十八日。
- (vii) 波幅乃根據同一地區自二零一八年九月十七日(情景A)及二零一七年十月十九日(情景B)至估值日(與認沽期權的預期年期相稱)的可比較新物業每平方呎價格計算。此外，CLA Global了解到該項目具有運營槓桿和融資槓桿，這將放大價格的波動性，因此假設波動性中包含兩倍因素。
- (viii) 情景A — 無風險利率3.50%為新加坡元主權零息債券於估值日認沽期權預計年期內的插值收益率；以及

情景B — 3.50%的無風險利率為新加坡元主權零息債券於估值日的預期年期(五年)內的利率。

董事會函件

(ix) 情景A — 終止日期為提取日期第四周年起計一個月內，就本次估值工作而言，假設為二零二二年十月十八日起計四年零一個月；預期壽命假設為四年零一個月。

情景B — 終止日期將為提款日期起計五年(就本次估值工作而言，假設為二零二二年十月十八日)，基準為TGL將於二零二六年預期獲得臨時佔用許可證之后La Ville項目分派后收到本金退款及息票付款；預期壽命假設為五年。

(x) 分配給情景A的概率為99%，而分配給情景B的概率為1%，因為管理層表示ZACD Investments及姚先生及沈女士違反承諾契據的可能性極低。

(xi) 基於上述情況，情景A的溢價約為1.38百萬新加坡元，情景B的溢價約為14,000新加坡元，合計約為1.4百萬新加坡元。

根據附函2及承諾契據，TGL可酌情行使認沽期權。根據GEM上市規則第19.74章，於授出購股權時，交易將被分類為猶如購股權已獲行使。根據GEM上市規則第19章，授出認沽期權構成一項主要交易，因此須遵守申報、公告及股東批准規定。倘投資者TGL行使認沽期權，本公司將於適當時遵守有關GEM上市規則。

7. GEM上市規則的影響

由於TGL認購參與股不會影響本集團在ZACD LV發展基金中的持股和投票權益由管理股代表，認購事項並不視作出售本集團，因此，根據GEM上市規則第19章，認購本身並不構成本公司須呈報的交易。此外，本集團的主要業務活動是提供投資管理服務，從TGL籌集資金投資於子基金是本集團的一個主要業務步驟，以提供投資管理服務，並獲得投資管理費和與投資者分享利潤作為績效費。

由於授予認沽權的一個或多個適用百分比比率超過25%，但所有比率均低於100%，因此授予認沽權(行使該等權利並非由本集團酌情決定)構成本公司根據GEM上市規則第19章的一項重大交易，因此須經報告、公告及股東批准。

8. 股東書面準予

根據GEM上市規則第19.44條的規定，股東對認沽期權的準予可通過股東書面準予代替召開股東大會如果(i)公司召開股東大會準予認沽期權項下擬進行的交易，則無需股東棄權；以及(ii)已獲得股東或密切關聯的股東集團的書面準予，該股東或股東集團共同持有公司已發行股份的50%以上，並有權出席股東大會並在大會上投票，以準予認沽權的授予以及據此擬進行的交易。

截至最後執行日期及據董事所知，所悉和所信，在進行了所有合理查詢後，董事會未意識到任何股東在授予認沽權及其預期交易中擁有重大利益，因此，如果本公司召開股東大會以準予認沽權的授予及據此計劃的交易，則無需股東棄權。

已從ZACD Investments獲得股東對授予認沽權及其預期交易的書面準予，ZACD Investments持有1,298,600,000股本公司已發行股份，佔本公司截至最後執行日期已發行股份的64.93%。根據GEM上市規則第19.44條，已接受ZACD Investments的股東書面準予，以代替召開股東大會準予認沽權的授予及據此擬進行的交易。

9. 推薦建議

經計及本集團現時可利用的財務資源(包括內部產生的資金、本集團可利用的營運資金及現時可利用的融資以及授予認沽期權後的影響)，董事認為，授予認沽期權的條款及其項下擬進行交易乃按一般商業條款及於一般業務過程中訂立及據此擬進行之交易的條款誠屬公平合理，而訂立認購協議和附函是乃符合本集團及股東之整體利益。

10. 其他資料

謹請閣下垂注載於本通函各附錄之其他資料。

此 致

代表董事會
杰地集團有限公司*
主席兼執行董事
沈娟娟
謹啟

二零二三年三月三十一日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個財政年度的財務資料分別載於在聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<https://www.zacdgroup.com/shareholders/financial-reports/>) 登載的本公司年報。

本集團截至二零二二年九月三十日止九個月的財務資料載於在聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<https://www.zacdgroup.com/shareholders/announcements-circulars/>) 登載的本公司二零二二年第三季度報告。

2. 債務聲明

於二零二三年二月二十八日(即本通函付印前就本債務聲明而言)，本集團有未償還的銀行貸款200萬新加坡元，以供用於營運資金用途。

於二零二三年二月二十八日，本集團就向發展特殊目的實體提供擔保而產生之或然負債約為329百萬新加坡元。

除上文所披露及集團內公司間負債外，於二零二三年二月二十八日，本集團並無任何其他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、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、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。

3. 營運資金

經計及本集團現時可利用的財務資源(包括內部產生的資金、本集團可利用的營運資金及現時可利用的融資以及授予認沽期權後的影響)，董事經作出適當及審慎查詢後認為，在無不可預見的情況下，本集團擁有充裕營運資金，可應付現時及自本通函日期起計至少未來十二個月的需求。

4. 本集團的財務及經營前景

本集團27個位於新加坡、馬來西亞、印尼及澳洲的房地產項目及資產管理共計28個屬私募股權架構及基金架構的投資架構。本集團持續向新加坡三個房地產項目及澳洲兩個房地產項目提供收購及項目管理服務，向一名馬來西亞業主提供租賃管理服務。集團目前正在為管理資產約1億美元的家族理財辦公室提供公司支持和資金管理服務。

運營效率和增加收入增長將繼續是集團的優先事項。我們的前景可以概括為三大推動力，與政府政策和全球環境的更大戰略格局保持一致。

- 精簡現有業務以釋放資源以專注於核心收入流。本集團將繼續謹慎小心地擴大其管理資產，並將繼續積極從具有吸引力回報的資產和具有良好和積極的再開發／週轉潛力的不良資產中尋找和識別增長機會，並在出現任何此類機會時加以利用，專注於新加坡和我們的鄰近地區，為我們的投資管理、收購和項目管理業務創建資產收購渠道。

同時，我們將不斷採取和落實各項精益管理措施，管控成本、提高效率，同時優化管理架構、規範操作流程、強化工作團隊，提升整體運營和管理水平。管理效率。本集團亦將繼續監察可能對本集團業績造成影響的長期COVID-19大流行、利率上升及通脹率的情況，並於有需要時調整其營運及業務策略。

- 隨著COVID-19後經濟復甦的進行，我們的家鄉和主要市場新加坡的房地產開發機會重新出現。儘管在競爭激烈的房地產行業中，不能保證集團將成功獲得每一個招標項目，我們正在密切關注房地產行業的幾個新的和增長的趨勢，我們有信心我們擁有本土的優勢和專業知識來抓住新加坡房地產市場的增长潛力。

- 新加坡正致力於通過與公共和私營部門的合作來加強家族辦公室生態系統。我們看到了在家族辦公室管理中發展這一業務部門的前景，尤其是位於東南亞地區的家族辦公室。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期經刊發經審核綜合財務報表的結算日）以來，本集團的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。



Valuation of Put Option as at 18 October 2022

ZACD Group Ltd.

March 2023

Private and Confidential

CLA Global TS Advisory Pte. Ltd.

©2022 CLA Global TS (formerly known as Nexia TS) is an independent network member of CLA Global. See CLAGlobal.com/disclaimer.

10 March 2023

ZACD Group Ltd.
300 Beach Road
#34-05, The Concourse
Singapore 199555

Attention to directors

Dear Sirs and Madam,

PUT OPTION VALUATION AS AT 18 OCTOBER 2022

We have been engaged by ZACD Group Ltd. ("ZACD Group", "Client", "Company" or the "Issuer") to conduct a fair value assessment on Put Option for financial reporting purposes in accordance with Singapore Financial Reporting Standards (International) ("SFRS(I)") 9 *Financial Instruments*.

The Client is an integrated asset manager listed in Hong Kong (HKEX: 8313) and headquartered in Singapore, offering integrated solutions across the real estate value chain in the Asia Pacific region. ZACD Group holds the Securities and Futures Commission of Hong Kong (SFC) licenses to conduct Type 1 (dealing in securities), Type 4 (advising on securities) and Type 6 (advising on corporate finance) regulated activities under the Securities and Futures Ordinance (SFO). ZACD Capital (A subsidiary of ZACD Group), holds a Capital Market Services (CMS) license issued by the Monetary Authority of Singapore (MAS) for conducting fund management activities in Singapore.

On 28 December 2022, the investor, Top Global Limited ("TGL"), ZACD LV Development Fund (the "Sub-Fund") and ZACD Capital Pte. Ltd. (the "Manager") entered into the subscription agreement in relation to the subscription of SGD 6,349,206 ("Subscription Agreement"), pursuant to which TGL has subscribed 14.11% of the Sub-Fund Size in the La Ville Project at a total capital contribution amount of SGD 6,349,206.

CLA Global TS Advisory Pte. Ltd.
80 Robinson Road
#25-00 Singapore 068898
Main: (65) 6534 5700
Fax: (65) 6534 5766
www.cla-ts.com

Besides, the Company and TGL entered into a side letter, pursuant to which, (i) the Company will pay TGL a coupon payment (the "Coupon Payment") at the rate of 8% per annum quarterly in arrears, commencing from the date of the first drawdown from TGL (the "TGL Drawdown Date") and shall continue until the fourth anniversary of the TGL Drawdown Date; (ii) grant a put-option (the "Put Option") exercisable by TGL (a) within one month from the fourth anniversary of the TGL Drawdown Date; (b) at any time if there has been a breach by ZACD Investment Pte. Ltd. ("ZACD Investment") of its obligations and undertakings; and (c) at any time if there has been a breach by Sim Kain Kain and Yeo Choon Guan (Yao Jun Yuan), Stanley Yeo (Collectively known as "Founding Shareholders") of their obligations under the deed of undertaking and (iii) the Manager shall, and TGL acknowledges and agrees that the Manager shall distribute TGL's Distribution Entitlement between TGL and the Company in a pre-agreed order of priority.

In connection with the above terms and conditions and in line with your audit requirements, we were initially engaged in October 2022 to perform a fair value assessment of the Put Option as at 18 October 2022 ("Drawdown Date" or "Valuation Date") to reflect the financial impact for internal purpose with a valuation memo to Management with the assumptions based on the final subscription agreement and side letters that were subsequently signed on 28 December 2022. Thereafter, we are engaged in March 2023 to provide a report as at Valuation Date to reflect the financial impact for the purpose of filing under the circular ("Circular") to the Hong Kong Stock Exchange. Accordingly, the use of our valuation report is not for the purpose other than that specifically stated in this report.

We draw your attention to **Section 2** and **Appendix IV** of the report, which set out the scope and the limitations of the work we have undertaken. We have no obligation to update this report for information that comes to our attention after the date of this report. This report is issued based on our understanding that Management has drawn our attention to all material matters which may have an impact on our report up to the date of this report.

The accompanying report is intended solely for the specific purpose and is otherwise not to be otherwise used or referred to, in whole or in part, or quoted by reference in any matter, without our prior written permission.

We appreciate the opportunity to provide our valuation services to you. Please do not hesitate to contact us if you have further queries about this engagement.

Yours faithfully,



Grace Lui, FCA (Singapore), CVA, ICVS
Director

Table of Contents

Section	Page
1. Section 1 – Introduction	6
2. Section 2 – Service Scope	8
3. Section 3 – Fair Value Computation	10
4. Appendices	16
5. Appendix I - Independence and Professional Declaration	17
6. Appendix II - Sources of Information	18
7. Appendix III - Volatilities	19
8. Appendix IV - Restrictions and Limitation of Liability	20

Glossary of Terms and Abbreviations

Terms	Definition
Client, ZACD Group, Company or Issuer	ZACD Group Ltd.
CLA Global TS	CLA Global TS Advisory Pte. Ltd. (Formerly known as Nexia TS Advisory Pte. Ltd)
Coupon Payments	ZACD Group shall pay TGL a coupon payment at the rate of 8% per annum on the Net Cash Outlay
Drawdown date or Valuation Date	18 October 2022
Founding Shareholders	Sim Kain Kain and Yeo Choon Guan (Yao Jun Yuan), Stanley Yeo
FV	Fair Value
FY	Financial years ended/ending 31 December
FY2022	Financial year ended 31 December 2022
Loan Agreement	The convertible loan agreement entered by TGL and the VCC
Management	Ms. Cheryl Yong and Ms. Annabelle Lee
Manager	ZACD Capital Pte. Ltd.
N.A.	Not Applicable
Sub-Fund	ZACD LV Development Fund

Terms	Definition
Side letter 1	Side Letter entered between ZACD LV Development Fund, ZACD Fund Holdings Pte. Ltd., and Top Global Limited (Issued by ZACD Capital Pte. Ltd.) dated 28 December 2022
Side letter 2	Side letter entered between ZACD Group Ltd, ZACD LV Development Fund and Top Global Limited. (Issued by ZACD Group) dated 28 December 2022
SFRS (I)	Singapore Financial Reporting Standard (International)
VCC	ZACD Capital Partners VCC
TGL	Top Global Limited
ZACD Investment	ZACD Investment Pte. Ltd.



Section 1 – Introduction

Introduction

Background and Objectives



- The Client is an integrated asset manager listed in Hong Kong (HKEX: 8313) and headquartered in Singapore, offering integrated solutions across the real estate value chain in the Asia Pacific region. ZACD Group holds the Securities and Futures Commission of Hong Kong (SFC) licenses to conduct Type 1 (dealing in securities), Type 4 (advising on securities) and Type 6 (advising on corporate finance) regulated activities under the Securities and Futures Ordinance (SFO). ZACD Capital (A subsidiary of ZACD Group), holds a Capital Market Services (CMS) license issued by the Monetary Authority of Singapore (MAS) for conducting fund management activities in Singapore.
- On 28 December 2022, the investor, Top Global Limited ("TGL"), ZACD LV Development Fund (the "Sub-Fund") and ZACD Capital Pte. Ltd. (the "Manager") entered into the subscription agreement in relation to the subscription of SGD 6,349,206 ("Subscription Agreement"), pursuant to which TGL has subscribed 14.11% of the Sub-Fund Size in the La Ville Project at a total capital contribution amount of SGD 6,349,206.
- Besides, the Company and TGL entered into a side letter, pursuant to which, (i) the Company will pay TGL a coupon payment (the "Coupon Payment") at the rate of 8% per annum quarterly in arrears, commencing from the date of the first drawdown from TGL (the "TGL Drawdown Date") and shall continue until the fourth anniversary of the TGL Drawdown Date; (ii) grant a put-option (the "Put Option") exercisable by TGL (a) within one month from the Initial Period; (b) at any time if there has been a breach by ZACD Investment Pte. Ltd. ("ZACD Investment") of its obligations and undertakings; and (c) at any time if there has been a breach by Sim Kain Kain and Yeo Choon Guan (Yao Jun Yuan), Stanley Yeo (Collectively known as "Founding Shareholders") of their obligations under the deed of undertaking and (iii) the Manager shall, and TGL acknowledges and agrees that the Manager shall distribute TGL's Distribution Entitlement between TGL and the Company in a pre-agreed order of priority.

- In connection with the above terms and conditions and in line with your audit requirements, we were initially engaged in October 2022 to perform a fair value assessment of the Put Option as at 18 October 2022 ("Drawdown Date" or "Valuation Date") to reflect the financial impact for internal purpose with a valuation memo to Management with the assumptions based on the final subscription agreement and side letters that were subsequently signed on 28 December 2022.
- Thereafter, we are engaged in March 2023 to provide a report as at Valuation Date to reflect the financial impact for the purpose of filing under the circular ("Circular") to the Hong Kong Stock Exchange. Accordingly, the use of our valuation report is not for the purpose other than that specifically stated in this report.



Section 2 – Service Scope

Service Scope



- To carry the valuation work in accordance with Singapore Financial Reporting Standards (International) ("SFRS(I)") 9 – Financial Instruments for audit compliance purpose.
- We will employ appropriate option pricing models such as Binomial Option model. These models are based on the same theoretical foundations and assumptions as follows:
 - Exercise Price;
 - Stock Price;
 - Grant Date;
 - Volatility;
 - Risk-free Rate;
 - Expected life (years);
 - Vesting period (years); and
 - Dividend yield.
- We will liaise and discuss valuation results with the management and auditor; and document the work performed in our deliverable.

Valuation of Put Option issued by ZACD Group Ltd.

9



Section 3 – Fair Value Computation



Fair Value Computation

The Growth Strategist For Asia
Formerly Nexia TS

Fair value computation of Put Option as at Valuation Date

Table: Fair value computation of Put Option as at Valuation Date (Scenario A)											
Exercise Price (SGD)	Stock Price (SGD)	Valuation Date	Termination Date	Expected Life (years)	Put Option Period (years)	Volatility	Dividends (SGD)	Risk-free Rate	Option Value (SGD)	Probability	Option Value (SGD)
Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	Note 6	Note 7	Note 8	Note 9	Note 10	Note 11	
6,000,000	6,349,206	18-Oct-22	17-Nov-26	4.08	0.08	40.00%	-	3.50%	1,398,775	99.00%	1,384,787

Source: CIA Global TS's computation using Hoadley, based on information provided by Management, and extracted from Capital IQ.

Table: Fair value computation of Put Option as at Valuation Date (Scenario B)											
Exercise Price (SGD)	Stock Price (SGD)	Valuation Date	Termination Date	Expected Life (years)	Put Option Period (years)	Volatility	Dividends (SGD)	Risk-free Rate	Option Value (SGD)	Probability	Option Value (SGD)
Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	Note 5	Note 6	Note 7	Note 8	Note 9	Note 10	Note 11	
6,000,000	6,349,206	18-Oct-22	17-Oct-27	5.00	0.00	40.00%	-	3.50%	1,370,356	1.00%	13,704

Source: CIA Global TS's computation using Hoadley, based on information provided by Management, and extracted from Capital IQ.

Option Value (SGD)	1,398,491
--------------------	-----------

Valuation of Put Option issued by ZACD Group Ltd.

11



Fair Value Computation

Fair value computation of Put Option as at Valuation Date (Cont'd)

Note	Assumptions
Note 1	<p><u>Scenario A and B</u></p> <p>Exercise price is the amount that requires ZACD Group to purchase all TGL's interest in the Sub-Fund. The Exercise price is assumed to be the Sales price.</p> <p>With reference to the paragraph 3.1 of Side Letter 2, the Sales price shall be:</p> <p>a) any and all amounts advanced by TGL to the Sub-Fund under the Loan Agreement (less any fee rebates given to TGL) but which have not, at the date of the Put Option Period, been repaid to TGL; and</p> <p>b) all Coupon Payments payable in respect of the Drawdown Date, which have not been paid as at the date of the Put Option Period.</p> <p>Hence, the Exercise Price is assumed to be the principal amount of SGD 6 million. (The principal amount of SGD 6 million had taken into the fees rebate from an aggregate value equivalent to SGD 6,349,206.)</p>
Note 2	<p><u>Scenario A and B</u></p> <p>Stock price is the amount where TGL is willing to invest that is based on the capital contribution by TGL, net of SGD 6,349,206.</p> <p>With reference to the paragraph A of deed of undertaking entered between ZACD Investments and TGL dated 28 December 2022, TGL intends to subscribe for an interest in ZACD LC Development fund with an aggregate value equivalent to SGD 6,349,206.</p>
Note 3	<p><u>Scenario A and B</u></p> <p>Valuation Date is assumed to be 18 October 2022, a date set by Client for the purpose of internal calculation.</p>

Valuation of Put Option issued by ZACD Group Ltd.

12

Fair Value Computation



Fair value computation of Put Option as at Valuation Date (Cont'd)

Note	Assumptions
Note 4	<p><u>Scenario A</u> Termination date is within one month from the fourth anniversary of the TGL Drawdown Date, assumed to be 4 years and 1 month from Drawdown Date that is 17 November 2026.</p> <p><u>Scenario B</u> Assume the termination date will be 5-years from the Drawdown Date on the basis that TGL would have received the principal refund and coupon payments after the Distribution of the Project subsequent to the TOP scheduled in 2026 that is 17 October 2027.</p>
Note 5	<p><u>Scenario A</u> The expected life of share options is assumed to be 4 years and 1 month, from the Drawdown Date till the expiry date of Put Options.</p> <p><u>Scenario B</u> Assume the termination date will be 5 years from the Drawdown Date on the basis that TGL would have received the principal refund and coupon payments after the Distribution of the Project subsequent to the TOP scheduled in 2026.</p>
Note 6	<p><u>Scenario A</u> The Put Option Period is exercisable within one (1) month from the fourth anniversary of the TGL Drawdown Date.</p> <p><u>Scenario B</u> The Put Option Period is assumed to be zero on the basis that TGL can exercise the Put Option anytime where there is breach of the undertaking by ZACD Investments and Founding Shareholders at any time if it happened.</p>

Valuation of Put Option issued by ZACD Group Ltd.

Fair Value Computation

Fair value computation of Put Option as at Valuation Date (Cont'd)



Note	Assumptions
Note 7	<p><u>Scenario A and B</u></p> <p>Since the cashflow of the Subject Property is influenced by the selling price of the property units being the underlying asset for the put options valuation, we have relied on historical selling price of the property units in the same district from 17 September 2018 (Scenario A) and 19 October 2017 (Scenario B) to Valuation Date which commensurate with the expected life of Put Option. Further, we understand that the project has operating leverage and financing leverage which will amplify the volatility from the price, hence we have assumed 2 times to be factored in the volatility. We have derived the volatilities of approximate 20% and further adjusted upward 2 times to 40%. Please refer to Appendix III.</p>
Note 8	<p><u>Scenario A and B</u></p> <p>The dividends is assumed to be zero.</p>
Note 9	<p><u>Scenario A</u></p> <p>Risk-free rate of 3.50% is the interpolated yield of SGD Sovereign Zero Coupon Bond over the period of the expected life of the Put Options as at Valuation Date.</p> <p><u>Scenario B</u></p> <p>Risk-free rate of 3.50% is the SGD Sovereign Zero Coupon Bond over the period of the expected life (5 years) of the Options as at Valuation Date.</p>

Valuation of Put Option issued by ZACD Group Ltd.

14

Fair Value Computation



Fair value computation of Put Option as at Valuation Date (Cont'd)

Note	Assumptions
Note 10	<p>Based on the inputs extracted as at Valuation Date and results derived from a paid Binomial and Black-Scholes model software.</p> <p><u>Scenario A</u></p> <p>We have assumed the Binomial Pricing model on the basis that the Put Options can be exercised in a certain period. (E.g. within 1 month after fourth anniversary)</p> <p><u>Scenario B</u></p> <p>We have assumed Black-Scholes model on the basis that the Put Option can be exercised only when there is breach of the undertaking by ZACD Investments and Founding Shareholders at any time if it happened.</p>
Note 11	<p><u>Scenario A</u></p> <p>Based on the remaining probabilities. (1 - probabilities of Scenario B)</p> <p><u>Scenario B</u></p> <p>Management represented that the breach of the undertaking by ZACD Investments and Founding Shareholders is deemed to be extremely low based on the clauses that shareholdings do not fall below the threshold. As such, management has assigned a low probability of 1%.</p>

Valuation of Put Option issued by ZACD Group Ltd.

15



Appendices

Appendix I

Independence and Professional Declaration



I, Grace Lui, declare that:

1. I understand that I have instructed to provide an opinion on the fair value of Put Option. I have complied and will continue to comply with that duty.
2. I have no financial or personal relationship with the subject company and client, other than professional fees received for carrying out the certification exercise pursuant to appointment by one of the shareholders of the subject company, ZACD Group.
3. I have done my best, in preparing this report, to be accurate and complete. I have mentioned all matters which I regard as relevant to the opinions I have expressed. All of the matters on which I have expressed an opinion lie within my field of expertise.
4. I have not included anything in this report which has been suggested to me by anyone, including the management of the subject company, lawyers and client instructing me, without forming my own independent view of the matter.
5. Where, in my view, there is a range of reasonable opinion, I have indicated the extent of that range in the report.

6. At the time of signing the report I consider it to be complete and accurate.

Grace Lui
 Director, Valuation and Transaction Services of CLA Global TS Advisory Pte Ltd
 FCA (Singapore), CVA, ICVS

Appendix II

Sources of Information



Our work was performed based on the following information:

- Side letter issued by ZACD Capital Pte. Ltd. dated 28 December 2022;
- Side letter issued by ZACD Group Ltd. dated 28 December 2022;
- Deed of undertaking entered between Yeo Choon Guan (Yao Junyuan), Sim Kain Kain and Top Global Limited dated 28 December 2022;
- Announcement dated 28 December 2022;
- Historical new housing pricing located at the same district with the Subject Property from 19 October to 2017 to 18 October 2022 (Source: REALIS Urban Redevelopment Authority (URA));
- United States Department of Treasury;
- Capital IQ; and
- Discussion with Management.

Valuation of Put Option issued by ZACD Group Ltd.

18



Appendix III

Volatilities

Project Name	4.08 years	5.00 years
77 @ East Coast	12.57%	12.57%
Amber 45	26.36%	28.78%
Amber Park	7.84%	7.84%
Amber Skye	N.A.	49.32%
Baywind Residences	6.40%	6.40%
Coastline Residences	22.72%	22.72%
Fivenine	N.A.	5.95%
Infini At East Coast	19.13%	19.13%
J@63	27.37%	27.37%
Meyer Mansion	19.47%	19.47%
Meyerhouse	15.09%	15.09%
Nyon	30.02%	30.02%
One Meyer	14.87%	14.87%
Residence Twenty-Two	8.30%	8.30%
Royal Hallmark	28.86%	28.86%
Rymden 77	31.28%	31.28%
Seraya Residences	16.66%	16.66%
The Ramford	19.26%	19.26%
Minimum	6.40%	5.95%
Maximum	31.28%	49.32%
Average	19.14%	20.22%
Median	20.00%	20.00%
2 times	40.00%	40.00%

Source: Provided by Management

Valuation of Put Option issued by ZACD Group Ltd.

Appendix IV

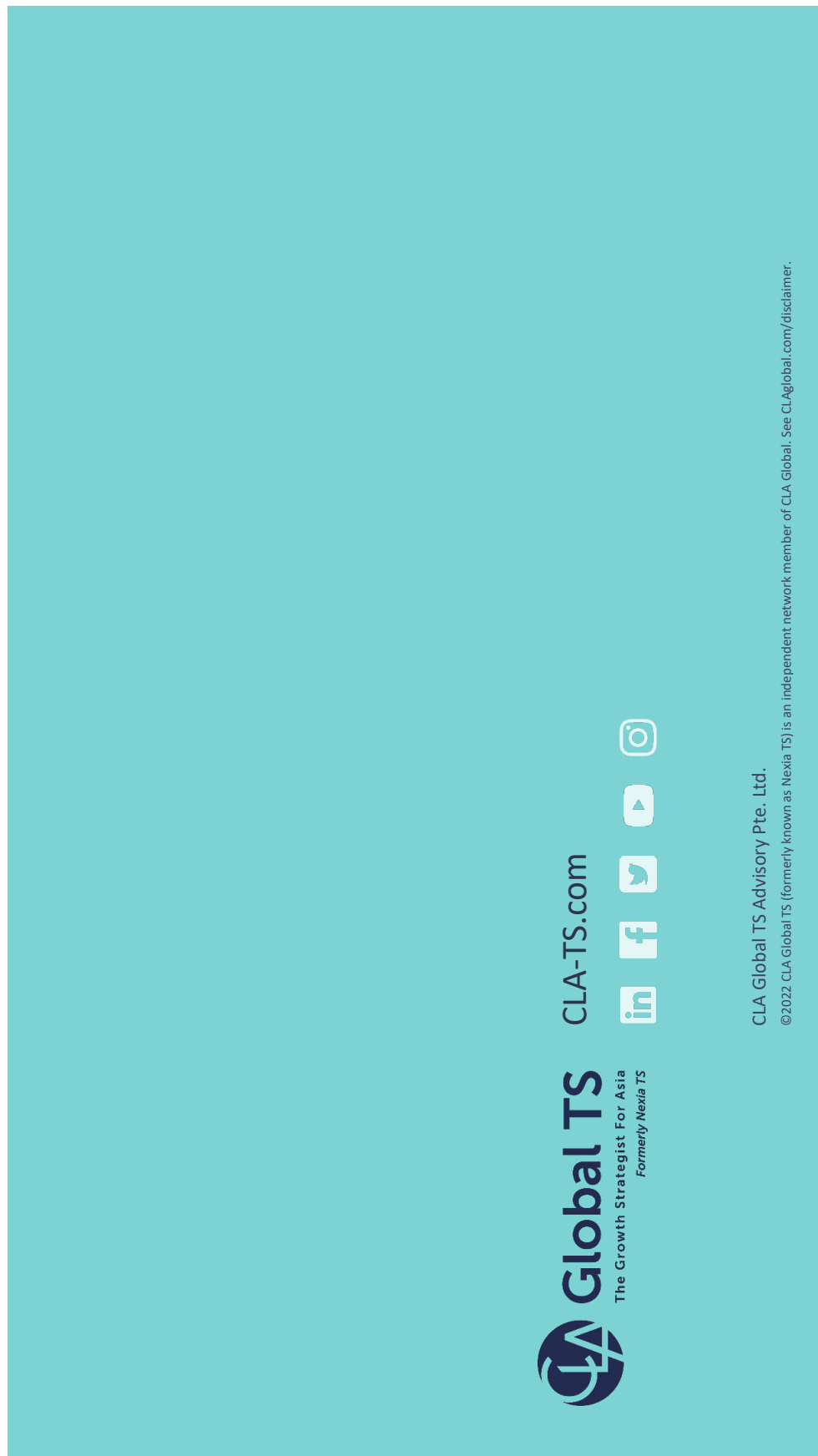
Restrictions and Limitation of Liability



- The detailed scope of our work was limited as specified in our engagement letters dated 14 October 2022 and 23 February 2023.
- This engagement is different from that of an audit and it cannot therefore be relied upon to provide the same level of assurances as an audit. In particular, the information on which our report was based has not, except as specifically stated in this report, been subject to verification, and consequently we are not able to express an audit opinion on it.
- Our valuation procedures are not designed to uncover any fraudulent activities and its resulting impact on the financial accounts of the subject company or business.
- Management is responsible for the financial accounts provided for the purpose of our work. We have not undertaken any due diligence or audit of the information provided to us. The accuracy of such information is the sole responsibility of Management.
- In completing our work, we have relied upon the integrity of the information and data supplied to us. We have not independently verified the information or documentation provided to us unless expressly stated in this report.
- If prospective financial information approved by Management has been used in our work, we have not examined or compiled the prospective financial information and therefore, do not express an audit opinion or any other form of assurance on the prospective financial information or the related assumptions. Events and circumstances frequently do not occur as expected and there will usually be differences between prospective financial information and actual results and those differences may be material.
- Public information and industry and statistical information have been obtained from sources we believe to be reliable. However, we make no representation as to the accuracy or completeness of such information and have performed no procedures to corroborate the information.
- We are not expressing an opinion on the merits and structure of the proposed investment or acquisition and neither are we expressing any opinion on the market value of the subject company or business.
- This valuation report is prepared solely in connection with the terms agreed. It is not intended for general circulation or publication nor is it to be reproduced or used for any other purpose without our prior written permission in each specific instance. We do not assume responsibility or liability occasioned to the company, or to any other parties as a result of circulation, publication, reproduction or use of this report contrary to the provision of this paragraph.
- We shall not under any circumstances be liable for damages or for losses that are not a direct result of fraud, gross negligence or breach of duty on our part in respect of services provided in connection with, or arising out of, the engagement set out in our proposal (or any variation or addition thereto) or for any consequential losses or loss of profit of whatsoever nature, and in any event, the liability of CLA Global TS, its directors and staff (whether in contracts, negligence or otherwise) shall in no circumstances exceed three times the fee paid specifically for the work in question which allegedly entailed a breach of contract or negligence on our part. In no event will CLA Global TS be liable for any loss, damage, cost or expense arising in any way from fraudulent acts by other parties.
- The amount of the liability shall be limited to that proportion of the total damage, after taking into account the contributory negligence, if any, of the Company/Client, determined to be just and equitable having regard to the extent of the responsibility of CLA Global TS for the damage in question.

Disclaimer of Post Date Events

- This report is issued based on our understanding that Management has drawn our attention to all material matters which may have an impact on our report up to the date of this report. We are not required to update our report or any other information provided to you for events and circumstances arising after the issue of our analysis and findings.



1. 責任聲明

本通函遵照GEM上市規則的規定載有本公司的資料。董事共同及個別對本通函所載資料承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事宜，足以導致本通函或其中所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團股份及相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，除在聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<https://www.zacdgroup.com/shareholders/announcements-circulars/>) 登載本公司二零二二年第三季度報告「企業管治及其他資料」一節(第34至38頁)所披露者外，概無本公司董事或最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之上述條文被認為或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條文所述之股東登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據GEM上市規則第5.46條至第5.67條須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，除在聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<https://www.zacdgroup.com/shareholders/announcements-circulars/>) 登載本公司二零二二年第三季度報告「企業管治及其他資料」一節(第38至39頁)所披露者外，除權益載於上文「董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團股份及相關股份及債權證的權益及淡倉」一節之董事或本公司最高行政人員外，並無任何人士擁有

或被視為擁有本公司根據證券及期貨條例第336條存置之冊東登記冊須予記錄而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露之本公司股份、相關股份或債權證之權益及淡倉。

3. 其他權益披露

董事服務合約

於最後實際可行日期，除在聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<https://www.zacdgroup.com/shareholders/financial-reports/>) 登載本公司二零二一年報「董事服務合約及委任函」一節(第43頁)所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司有任何擬議服務合約為非於一(1)年內屆滿或不可由本集團該成員公司於一(1)年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約。

董事之競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人於直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之任何業務(本集團業務除外)擁有任何權益。

董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司於二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期經刊發經審核綜合財務報表的結算日)以來已收購、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。

董事於重大合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司訂立並在最後實際可行日期仍然存續而對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 專家的資格和同意

以下是本通告中給出意見和建議的專家的資格：

公司名稱	資格
CLA Global TS Advisory Pte. Ltd. (formerly known as Nexia TS Advisory Pte. Ltd)	專業估價師

CLA Global TS (前身為Nexia T.S.) 成立於一九九三年，是一家屢獲殊榮的以亞洲為中心的商業顧問。作為CLA Global Network的獨立成員公司，CLA Global TS提供全方位的專業服務，包括但不限於鑑證和IPO報告、稅務、風險諮詢、估值、破產和重組、可持續性和氣候變化諮詢等。

上述專家已給予且未撤回其對發行本通函的書面同意，並以其出現的形式和上下文包含他們的信件和對他們公司名稱的引用。

5. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大的合約(於本集團日常業務以外訂立的合約)：

- (i) 大華銀行有限公司(作為貸款人)及本公司(作為借款人)於二零二零年四月八日訂立的銀行融資函協議，據此本公司獲授企業融資計劃項下的無抵押五年期臨時過渡貸款3,000,000新加坡元。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，除本公司與二零二零年七月二十四日及二零二零年八月六日公佈的對信託律師及律師行提起的該等重大法律申索(亦如已經公佈的情況所示，該等申索已以有利於本公司的結果在各方之間得到解決)外，目前本集團有一項針對十五名被告的未決訴訟，這些被告由iProsperity Group旗下的公司以及在關鍵時刻擔任iProsperity Group實體的高級職員和／或僱員的個人組成。此訴訟登記為NSD604/2022，

由本公司及第三方投資者共同提起，以追回投資於iProsperity Group投資項目的款項。目前的未決訴訟已於二零二二年八月五日在澳大利亞聯邦法院提起。訴訟正在進行中，該事項目前處於訴訟的預審階段。

7. 一般資料

- (i) 本公司的註冊辦事處、總部及新加坡主要營業地點為300 Beach Road, #34-05 The Concourse, Singapore 199555。
- (ii) 本公司的香港主要營業地點為香港上環皇后大道中208號Winbase中心20樓。
- (iii) 本公司委任一名香港聯席公司秘書及一名新加坡聯席公司秘書：
 - (a) 葉沛森先生(「葉先生」)，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。葉先生自一九九三年起一直為執業會計師沛森沛林會計師行的創始合夥人，該會計師行的服務範圍包括提供財務報表審計、會計及公司秘書服務。葉先生已獲委任為多間主板上市公司的公司秘書。彼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。彼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；及
 - (b) Tan Kim Swee Bernard先生，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。彼於法律實務(包括於新加坡之專業秘書服務行業)擁有逾22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。
- (iv) 本通函備有中英文版本。中英文本如有任何歧義，除另有訂明外，概以英文本為準。

8. 可供文件

以上檔案的副本將於本通函日期起至其後14天內在聯交所網站 (www.hkex.com.hk) 及本公司網站 (www.zacdgroup.com) 上公佈

- (i) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；
- (ii) 本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度的年報；
- (iii) 本公司截至二零二二年三月三十一日止三個月之二零二二年第一季度報告
- (iv) 本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的二零二二年中期報告；
- (v) 本公司截至二零二二年九月三十日止九個月的二零二二年第三季度報告；
- (vi) 本通函及根據GEM上市規則第19及／或20章所規定於二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期經刊發經審核綜合財務報表的結算日)起刊發的各份通函副本；
- (vii) CLA Global編製的認沽期權估值報告；及
- (viii) 認購協議；可轉換貸款協議；補充函1；補充函2；擔保契約和承諾書

本公司已向聯交所申請並獲聯交所批准豁免嚴格遵守上市規則第19.66(11)條及附錄1B第42(2)(c)段，以便認購協議、可轉換貸款協議、補充函、擔保契約、及承諾書刊載於聯交所網站及本公司網站。編撰的信息與個人信息有關，是不重要的或敏感和機密的個人信息，可能違反新加坡《2012年個人數據保護法》和《2007年垃圾郵件控制法》。本公司認為經修訂的資料並非與該宗重大交易有關的重大資料，如不提供該等資料，將

不會影響股東對該等商業條款的評估，亦不太可能就有關事實及情況誤導股東及投資公眾，而了解該等事實及情況對作出有關交易的知情評估至關重要。本豁免不會對股東造成任何不當風險。經過編輯的資訊是為了確保我們遵守新加坡的《個人數據保護法和垃圾郵件控制法》，並消除經編輯的資訊和簽名被用於非法、未經授權或錯誤目的的可能性。