

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於此僅為概要，並不包括可能對閣下而言屬重要的所有資料。閣下於決定投資發售股份前，務請細閱整份招股章程。任何投資均存在風險。投資於發售股份的若干具體風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下決定投資發售股份前，應細閱該節。

### 概覽

我們為中國投資基金管理人，專注於不動產投資基金管理。根據弗若斯特沙利文報告，我們就管理資產而言於2017年12月31日為中國第十大不動產投資基金管理人。我們的基金組合涵蓋商業不動產項目、不良資產項目以及城市化及重新開發項目。我們的使命為利用我們資產管理技能、風險管理專業知識及執行能力以通過(其中包括)去除不動產市場現有存貨及振興不良或其他利用不足的資產增強不同類別的不動產項目的價值，從而促進中國經濟整體健康增長。自我們2010年成立以來，我們管理的基金已經投資了合計25個大型投資項目，其中已經完成及成功退出的項目為15個。該等投資項目由遍佈包括上海、深圳、成都、杭州、南京、無錫、寧波、西安、合肥、福州及濟寧在內的十多個中國城市的組合資產組成。

我們管理兩大類基金，即項目基金及母基金。項目基金為專門項目設置，而母基金靈活性高及可能於不同階段投資於各母基金指定投資範圍內的不同項目中。項目基金期限通常介乎15至48個月，母基金期限通常介乎36至60個月。於最後實際可行日期，我們管理合共10個項目基金及6個母基金，管理資產總額約為人民幣4,452.9百萬元。於2015年1月1日(即往績記錄期開始之日)，管理資產額約為人民幣583.2百萬元，即管理資產額複合年增長率約為70.4%。我們的所有基金皆針對高淨值人士及機構投資者，而我們私下通過直接銷售及外部營銷夥伴推薦的客戶為我們的基金募集資金。我們概無透過任何互聯網點對點平台為我們的基金籌集資金。儘管我們的基金概無向投資者提供任何保證回報，我們的已退出項目基金及已退出母基金於往績記錄期產生約17.6%及約22.5%的平均已變現回報率。於往績記錄期，所有已退出基金之整體平均已變現回報率約為18.8%。

在我們合格的專業團隊的支持下，我們相信我們的核心優勢之一在於我們能夠管理我們投資組合範圍內的各種資產。我們的管理團隊及主要專業人員作為法律從業者、合資格會計師或其他相關執業人員均於不動產資產管理行業或相關領域擁有豐富的行業知識、管理經驗及專業技術知識。我們高級管理層團隊的大多數成員於資產管理行業及相關領域擁有超過10年的經驗，且已在本集團工作超過五年。

於往績記錄期，我們的收益主要來自我們向項目基金及母基金收取的費用，該等費用由常規管理費及績效費組成。常規管理費根據預先釐定的固定百分比(通常為1.0%至2.5%，費率高達5%的若干項目除外)直接定期自基金收取。基金退出後，倘資本收益超過某一預定基準，則績效費按佔退出時已實現資本收益的百分比(一般為20%，實際利率可能更高)收取。

下表載列往績記錄期相應管理資產總額的常規管理費率、績效費率及基準回報範圍：

## 概 要

### (i) 按管理費率劃分之管理資產

常規管理費率	於12月31日			於4月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
2.5%或以下 .....	913.2	1,070.0	2,692.8	3,046.2
2.5% (不含)–3.5% .....	130.0	2,110.3	2,631.7	1,796.5
3.5% (不含)–5.0% .....	171.4	650.0	150.0	150.0
管理資產總值 .....	1,214.6	3,830.3	5,474.5	4,992.7
減母基金於項目基金中的投資 .....	(225.5)	(248.1)	(489.6)	(581.3)
管理資產淨值 .....	<u>989.1</u>	<u>3,582.2</u>	<u>4,984.9</u>	<u>4,411.4</u>

### (ii) 按績效費率劃分之管理資產

績效費率	於12月31日			於4月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
無 .....	48.7	47.7	434.6	716.3
20%至25% .....	935.9	2,744.0	3,504.9	3,731.5
25% (不含)至30% .....	—	660.3	1,100.0	241.7
其他(附註) .....	230.0	378.3	435.0	303.2
管理資產總值 .....	1,214.6	3,830.3	5,474.5	4,992.7
減母基金於項目基金中的投資 .....	(225.5)	(248.1)	(489.6)	(581.3)
管理資產淨值 .....	<u>989.1</u>	<u>3,582.2</u>	<u>4,984.9</u>	<u>4,411.4</u>

附註：其他主要指績效費用，其並非用一般方法(作為盈餘收益之一定比例)計量，而是考慮其他因素，如剩餘溢利、已售物業面積等。

### (iii) 按基準回報劃分之管理資產

基準回報(附註)	於12月31日			於4月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
無 .....	450.1	2,107.3	2,508.7	1,864.7
8%至12% .....	539.0	195.5	435.7	492.8
12% (不含)至15% .....	225.5	1,527.5	2,530.1	2,635.2
管理資產總值 .....	1,214.6	3,830.3	5,474.5	4,992.7
減母基金於項目基金中的投資 .....	(225.5)	(248.1)	(489.6)	(581.3)
管理資產淨值 .....	<u>989.1</u>	<u>3,582.2</u>	<u>4,984.9</u>	<u>4,411.4</u>

附註：投資協議中所載列的基準回報(如有)不以任何方式代表對我們基金的投資回報或盈利能力的任何性質的任何保證，亦不應依賴作為對前述內容的指示或對前述內容產生任何期望。

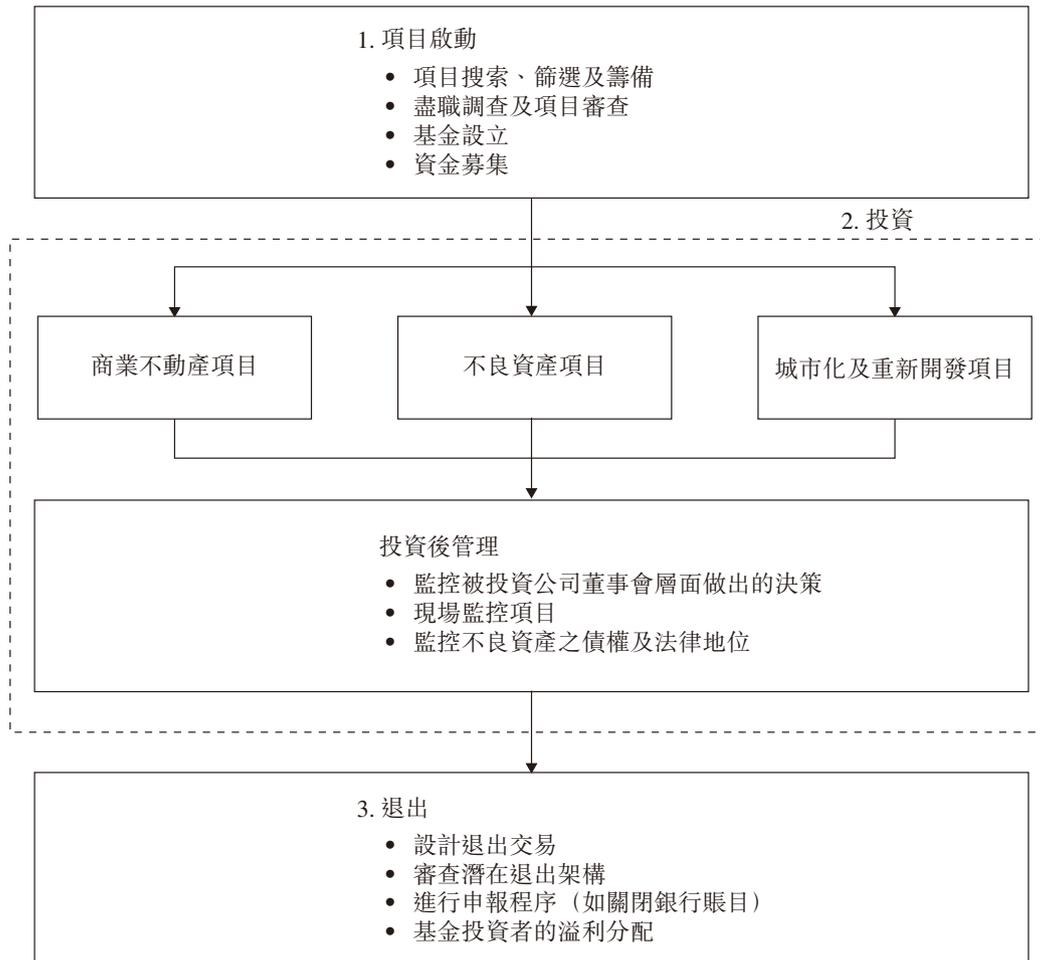
我們均能在所有於往績記錄期完成且相關投資協議中提供了績效費機制的投資項目中收取績效費。截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，我們的常規管理費(屬經常性質)分別為人民幣18.1百萬元、人民幣61.1百萬元、人民幣109.7百萬元及人民幣38.3百萬元，分別佔我們總收益的約51.9%、73.2%、83.9%及67.8%及我們的績效費分別約為人民幣15.2百萬元、人民幣20.2百萬元、人民幣19.7百萬元及人民幣

## 概 要

16.2百萬元，分別佔我們收益總額的約43.5%、24.2%、15.1%及28.6%。此外，我們亦收取我們的基金一次性基金設立費，涉及相關基金的設立及架構以及尋求投資者。截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，我們基金設立費收益分別為約人民幣3.6百萬元、人民幣3.4百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣2.4百萬元。

### 我們的業務模式

下表載列我們的業務流程的簡圖：



#### 1. 項目啟動

此過程包括：

- (a) 項目搜索、篩選及籌備 — 我們通常識別中國各城市著名的不動產行業或來自金融機構及非金融機構的業務合作夥伴開發、擁有或轉介的具有潛在價值的不動產項目或通過競標、拍賣或協議收購獲得；及
- (b) 基金設立 — 一旦初步投資條款獲同意，我們將設計具體的基金架構以滿足項目的特殊要求。一般而言，我們的項目基金設立為僅投資單一項目，同時將投資者根據風險偏好及風險承受能力劃分至不同級別。隨後我們將通過直接銷

---

## 概 要

---

售或外部營銷夥伴轉介向高淨值人士或機構投資者銷售項目基金。根據內部審查程序及盡職調查結果，一旦我們的投資基金籌集了達目標水平的資金，我們將完成交易。我們亦可能於項目基金籌集達目標基金量前根據項目基金需求部署我們的母基金以鎖定項目。

我們於該階段的管理活動將包括：

- 我們的業務發展部門對潛在項目進行的可行性研究；
- 我們的立項委員會及投資決策委員會進行的項目審查；
- 交易文件的編製；
- 監督基金設立過程；
- 與對手方協商及與其他有關各方聯絡；
- 進行項目盡職調查；及
- 資金募集及投資者盡職調查。

## 2. 投資

此過程包括：

- (a) 項目／資產投資 — 我們的商業不動產項目和城市化及重新開發的項目基金或會收購(倘為權益投資)或質押(倘為債務投資)至多為項目公司的全部股權。於2017年2月後，就位於16個熱點城市的住宅物業以債務工具形式投資或會受到4號文條例的規限。進一步詳情請參閱本招股章程「監管概覽」一節。就不良資產項目而言，我們的項目基金將通過在次級市場上拍賣的方式收購資產或直接收購原債權人於相關債務工具下的所有權利；及
- (b) 投資後管理階段 — 於基金作出投資後，我們將主動管理我們的組合資產。例如在我們的基金投資於商業不動產項目和城市化及重新開發項目後，我們一般會與有關項目的夥伴及運營商合作及於項目地點部署員工，以管理現金流、控制主要決定及監測各個項目進程。我們亦會追蹤我們基金的不良資產以確保按時收回債款並在任何法律申索失去時效之前採取適當措施。為實施債務收回程序，我們可能聘用第三方法律專業人士協助本集團。

我們於該階段的管理活動將包括：

- 指示我們的項目基金對目標項目公司進行投資並指示託管銀行為投資目的而投放基金；
- 派遣員工到該等公司董事會以監控(i)基金妥為使用；(ii)項目各進度可根據預定時間表達成；(iii)項目成本不超過預定預算計劃；(iv)項目公司遵守適用法律法規規定；及(v)項目公司並未產生未經我們事先批准的任何負債；
- 派遣員工到項目現場追蹤工程進展並識別潛在問題；及

## 概 要

- 追蹤不良資產以確保按時收回債款並在任何法律申索失去時效之前採取適當措施。

### 3. 退出

根據組合資產之性質，我們基金一般通過出售投資目標中的權益或根據相關債務工具之投資目標收取償還款項變現溢利從投資中退出。對於不良資產，我們的資金可能通過法律訴訟、債務工具或轉售變現。

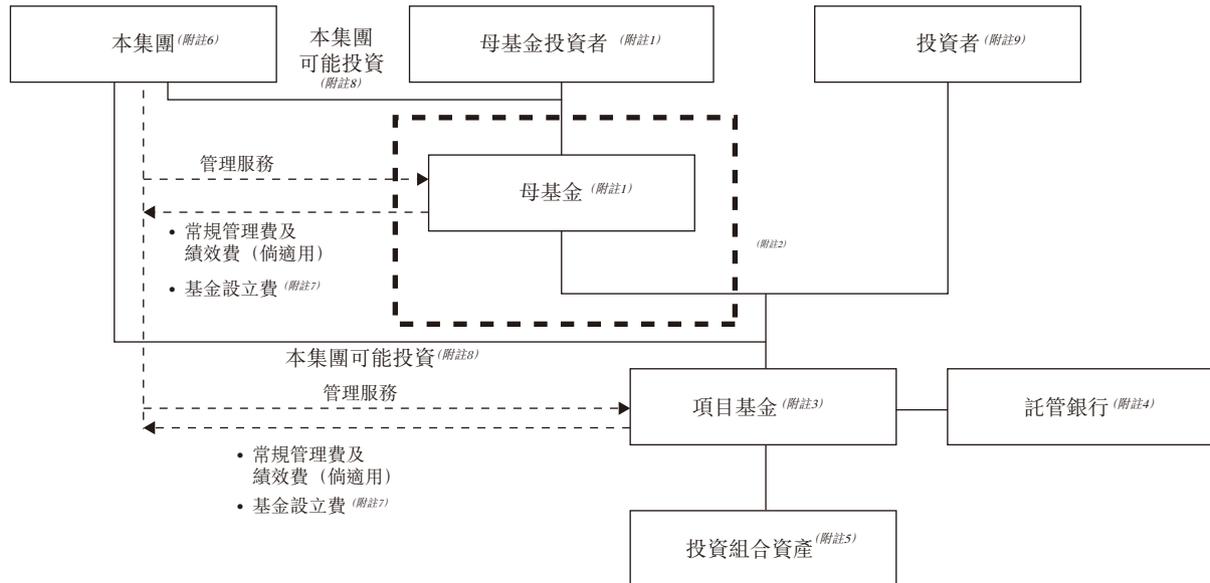
我們於該階段的管理活動將包括：

- 設計退出交易；
- 審查潛在退出架構；
- 進行申報程序(如關閉銀行賬目)；及
- 基金投資者的溢利分配。

有關更多詳情，請參閱本招股章程第200頁至第205頁「業務 — 項目基金的投資工作流程」一節。

### 基金的典型投資架構

下文載列我們分配及管理的基金的典型投資架構：



附註：

1. 母基金詳情載於本招股章程第174頁至187頁「業務 — 我們的投資基金 — 母基金」一節。
2. 誠如本招股章程第174頁至187頁「業務 — 我們的投資基金 — 母基金」一節進一步詳述，我們可能會或可能不會將母基金投資納入我們的投資架構。倘投資項目涉及母基金，則於投資項目不同階段，其於項目的佔比將各有不同。母基金將以時間加權平均數為基準於項目分享收益。
3. 項目基金之詳情載於本招股章程第163至174頁「業務 — 我們的投資基金 — 項目基金」一節。
4. 我們基金的所有資金均由託管銀行持有，而託管銀行僅於收到合理證據顯示根據相關融資協議投放基金之若干先決條件獲達成後方會投放該等基金。

## 概 要

5. 我們的投資組合資產現包括(i)商業不動產項目；(ii)不良資產項目；及(iii)城市化及重新開發。
6. 本集團的私募投資基金管理人登記證明分別由本公司及上海瑞襄持有。監管要求之詳情載於本招股章程「監管概覽」一節。
7. 除管理費用外，我們亦收取我們的基金一次性基金設立費，涉及相關基金的設立及架構以及尋求投資者。
8. 請參閱分別載於第163頁至第174頁及第174頁至第187頁之「業務 — 我們的投資基金 — 項目基金」及「業務 — 我們的投資基金 — 母基金」。
9. 我們通過為擁有不同風險偏好及風險承受能力的投資者建立不同契約基金將彼等歸類為不同投資類別。由於該等契約基金僅為協助投資者於項目基金中的投資而設立，故我們一般將不於此層面收取管理費或績效費。另外，於計算我們的管理資產及我們管理的基金數目時，我們已經排除該等基金。

下文載列於往績記錄期按收入來源劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至2018年 4月30日止四個月	
	2015年		2016年		2017年			
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
項目基金								
— 常規管理費.....	13,611	39.0	57,019	68.4	103,518	79.1	35,306	62.5
— 績效費.....	15,184	43.5	11,737	14.1	17,682	13.5	16,163	28.6
— 一次性基金設立費	3,562	10.3	3,421	4.0	2,100	1.6	2,286	4.1
小計.....	32,357	92.8	72,177	86.5	123,300	94.2	53,755	95.2
母基金 <small>(附註1)</small>								
— 常規管理費.....	4,498	12.9	4,059	4.9	6,231	4.8	2,962	5.3
— 績效費.....	—	—	8,447	10.1	2,061	1.6	—	—
— 一次性基金設立費	—	—	—	—	19	—	83	0.1
小計.....	4,498	12.9	12,506	15.0	8,311	6.4	3,045	5.4
諮詢費 <small>(附註2)</small>	100	0.3	—	—	—	—	—	—
減：銷售相關稅項....	(2,086)	(6.0)	(1,261)	(1.5)	(736)	(0.6)	(333)	(0.6)
總計.....	34,869	100.0	83,422	100.0	130,875	100.0	56,467	100.0

附註：

1. 包括我們對該等母基金的直接投資產生的管理費收益。
2. 於往績記錄期，我們提供有關估值及評估獨立第三方潛在不動產投資的一次性諮詢費。

於相關年／期末管理資產的收益明細載列如下：

	於12月31日						於 2018年4月30日	
	2015年		2016年		於2017年			
	基金 數目	管理資產 人民幣 百萬元	基金 數目	管理資產 人民幣 百萬元	基金 數目	管理資產 人民幣 百萬元	基金 數目	管理資產 人民幣 百萬元
項目基金.....	5	989.1	6	3,557.3	11	4,933.5	12	4,354.6
母基金.....	2	225.5	3	273.0	6	541.0	6	638.1
減：項目基金中的母 基金投資 <small>(附註)</small>	—	(225.5)	—	(248.1)	—	(489.6)	—	(581.3)
經調整總計.....	7	989.1	9	3,582.2	17	4,984.9	18	4,411.4

附註：我們已扣除母基金於項目基金中的投資金額以避免重複計算。

於往績記錄期按投資組合資產劃分的我們的项目基金管理收益明細載列如下：

## 概 要

	截至12月31日止年度						截至2018年	
	2015年		2016年		2017年		4月30日止四個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業不動產項目.....	8,439	26.1	37,150	51.5	34,836	28.3	10,187	19.0
不良資產項目.....	—	—	22,538	31.2	51,905	42.1	22,104	41.1
城市化及 重新開發項目.....	23,918	73.9	12,489	17.3	36,559	29.6	21,464	39.9
項目基金總額 <sup>(附註)</sup> .....	<u>32,357</u>	<u>100.0</u>	<u>72,177</u>	<u>100.0</u>	<u>123,300</u>	<u>100.0</u>	<u>53,755</u>	<u>100.0</u>

附註：我們管理母基金直接產生的收入已從表格中排除以更好地說明我們的組合資產收入。

於往績記錄期，我們基金於不良資產的投資數額愈發重大。我們管理投資於不良資產的項目基金的收益由於截至2015年12月31日止年度的零增加至於截至2016年及2017年12月31日止兩個年度的約人民幣22.5百萬元及人民幣51.9百萬元。截至2018年4月30日止四個月，管理投資於不良資產的項目基金的收益約達人民幣22.1百萬元。

於往績記錄期，我們對在管基金的直接投資越顯重要。該等投資於我們往績記錄期財務報表中被確認為按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資（「按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資」）。於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日，按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資分別約為人民幣53.8百萬元、人民幣55.0百萬元、人民幣83.8百萬元及人民幣187.0百萬元，分別佔我們管理資產約5.4%、1.5%、1.7%及4.2%。於截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，我們已確認按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資的公平值分別約為人民幣1.8百萬元、零、人民幣24.8百萬元及人民幣4.7百萬元，分別佔本集團除稅前溢利的約13.0%、零、27.9%及12.2%。有關按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資的詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資」一節311頁。

有關進一步詳情載於本招股章程「業務 — 我們的投資基金 — 母基金」一節174頁至187頁，我們將直接投資我們的基金以通過使我們的利益與潛在投資者的利益相關而增加彼等的信心，使我們擁有更靈活的基金，以確保獲取優質投資項目。我們的董事相信，於往績記錄期，對我們基金的投資的增加與我們基金資產組合的總體規模增加一致。

### 競爭格局

中國的資產管理市場正處於快速發展階段。就管理資產而言，於2017年，中國不動產基金市場的十大參與者合共佔有約47.1%份額。

### 我們的競爭優勢

我們的董事認為，我們以下競爭優勢已推動我們的增長並使我們從競爭者中脫穎而出：

- 通過經證明的往績記錄建立了品牌認知，吸引了投資者及保證優質項目；
- 有效的業務模式，特別是隨著作為母基金的發展，有助於我們獲得優質投資項目及吸引投資者；
- 應對基金組合資產投資週期各方面的強大執行力及風險管理能力；及

---

## 概 要

---

- 穩定的管理團隊及經驗豐富的技术團隊。

有關詳情，請參閱本招股章程第123頁至第127頁的「業務 — 我們的競爭優勢」一節。

### 我們的策略

為保持我們的市場份額、提升服務質量及吸引更多客戶，我們計劃進行以下業務策略：

- 通過進一步發展我們母基金增強我們獲優質投資組合資產的能力及豐富我們產品發售以擴大我們的客戶基礎；
- 擴展我們的營銷能力從而直接吸引高淨值人士；
- 通過建立當地影響力在中國其他城市及香港複製我們成功的業務模式；及
- 繼續擴大我們的專業團隊及提高我們的風險管理能力。

有關詳情，請參閱本招股章程第127頁至第144頁的「業務 — 我們的策略」一節。

### 客戶與供應商

我們的客戶為我們所管理基金投資的投資者。我們的目標客戶定位於高淨值人士及機構投資者。截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，我們已分別服務141、242、254及275名客戶，其中29、48、147及229名客戶為經常性客戶。截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，我們的五大客戶貢獻的收益分別佔總收益的約12.5%、44.7%、50.6%及35.5%，而我們的最大客戶貢獻收益分別佔總收益的約7.1%、17.2%、18.4%及14.0%。

### 我們的五大客戶

由於(a)我們的客戶群集一起並由不同基金管理，及(b)尋求投資者有關的費用皆由該等資金收取，為提供對本集團五大客戶的有意義的分析，我們已於相關年度／期間根據我們五大收益貢獻基金編製相關資料。截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，我們的五大收益貢獻基金分別貢獻約76.7%、86.1%、77.5%及64.1%的收益。截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，我們的最大收益貢獻基金分別約佔我們收益總額的23.0%、29.4%、31.2%及23.8%。據董事所深知及確信，除本招股章程所披露者外，概無主要股東及董事或其各自的任何聯繫人於我們任何五大收益貢獻基金擁有任何權益。

於往績記錄期內，由於我們的業務性質使然，本集團並無定期或重大供應商。而我們可能與我們業務合夥人合作以為我們基金集資，該等業務合夥人介紹或尋求投資者相關開支計為相關基金之直接成本而非本集團之開支。

### 主要營運及財務數據

下段呈列我們於往績記錄期內的財務資料概要，並應與本招股章程附錄一所載的會計師報告內的財務資料(包括其附註)一併閱讀。

## 概 要

### 於往績記錄期綜合全面收益表摘要

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益.....	34,869	83,422	130,875	39,883	56,467
除稅前溢利.....	13,906	58,106	88,946	23,873	38,391
年／期內溢利及全面收益總額..	10,348	43,109	63,346	17,536	27,619

於往績記錄期，我們的管理資產及收益快速增長。我們的管理資產從2015年12月31日的約人民幣10億元至2016年12月31日的人民幣36億元及進一步增至於2017年12月31日的約人民幣50億元。於2018年4月30日，我們的管理資產約為人民幣44億元。我們的收益由截至2015年12月31日止年度的約人民幣34.9百萬元增長約139.2%至截至2016年12月31日止年度的約人民幣83.4百萬元。於截至2017年12月31日止年度，我們的收益約為人民幣130.9百萬元，較上一年度增加約56.9%或人民幣47.5百萬元。增長的主要原因為：(a) 投資項目規模持續增長；(b) 自2016年開始產生收益的不良資產管理項目；及(c) 於往績記錄期，我們的母基金進一步發展使我們能留住更多投資項目。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程第281頁至第290頁的「財務資料 — 綜合全面收益表節選項目說明」一節。

### 綜合現金流量表摘要

下表載列摘錄自本集團於所示年度／期間綜合現金流量表的節選現金流量數據：

	截至12月31日止年度			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日止
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四個月
經營活動所得／(所用)				人民幣千元
現金流量淨額.....	(11,525)	57,732	(4,525)	34,668
投資活動所得／(所用)現金淨額	(44,412)	10,923	(48,357)	(79,656)
融資活動產生的現金淨額.....	65,735	14,990	800	16,250
現金及現金等價物增加／				
(減少)淨額.....	9,798	83,645	(52,082)	(28,738)
年／期初現金及現金等價物....	296	10,094	93,739	41,657
年／期末現金及現金等價物....	<u>10,094</u>	<u>93,739</u>	<u>41,657</u>	<u>12,919</u>

我們於截至2015年及2017年12月31日止年度錄得經營現金流量淨額分別約人民幣11.5百萬元及人民幣4.5百萬元。有關進一步詳情，請參閱本招股章程第299頁至第302頁的「財務資料 — 流動資金及資本資源」一節。

## 概 要

### 綜合財務狀況表摘要

下表載列於所示各財務狀況表日期我們的綜合財務狀況表：

	於12月31日			於2018年	於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
流動資產總值.....	100,844	115,644	170,838	150,536	114,639
流動負債總額.....	(4,743)	(18,583)	(53,191)	(96,532)	(54,175)
流動資產淨值.....	<u>96,101</u>	<u>97,061</u>	<u>117,647</u>	<u>54,004</u>	<u>60,464</u>

有關進一步詳情，請參閱本招股章程第303頁至第313頁的「財務資料 — 流動資產淨值及綜合財務狀況表節選項目」一節。

### 主要財務比率

下表載列於所示日期或期間我們的主要財務比率概要：

	於12月31日 / 截至12月31日止年度			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日 / 截至2018年 4月30日止 四個月
	流動比率.....	21.3倍	6.2倍	3.2倍
資本負債比率.....	不適用	不適用	不適用	不適用
債權比率.....	現金淨額	現金淨額	現金淨額	現金淨額
總資產回報率.....	9.8%	24.3%	22.4%	8.3%
權益回報率.....	10.3%	27.2%	28.3%	12.2%
利息償付率.....	不適用	不適用	不適用	不適用
純利率.....	29.7%	51.7%	48.4%	48.9%

進一步分析，請參閱本招股章程第314至315頁「財務資料 — 主要財務比率」一節。

### 控股股東

我們的控股股東為威冕合夥、上海盛軒及朱先生。緊隨股份發售完成後，威冕合夥、上海盛軒及朱先生將分別擁有本公司約51.53%、75.0%及75.0%的權益。有關緊隨股份發售完成後本公司之股權架構，請參閱本招股章程「歷史、發展及企業架構」一節。

### 股息

#### 股息

本集團於截至2016年12月31日止年度及截至2017年12月31日止年度分別宣派中期股息人民幣35.0百萬元及末期股息人民幣45.0百萬元。本公司已派付2016年中期股息。於2018年8月下旬，2017年末期股息已獲悉數結算。除所披露者外，本集團於往績記錄期概無宣派或派付任何其他股息。於2018年4月30日，我們並無打算於上市前宣派任何其他股息。

#### 股息政策

有關詳情，請參閱本招股章程第318頁「財務資料 — 股息 — 股息政策」一節。

---

## 概 要

---

未來股息派付可能須繳納預扣稅項及其他稅項。有關詳情，請參閱本招股章程第55頁「風險因素 — 閣下須繳納中國稅項」一節。

### 風險管理及內部控制

作為專門於中國管理不動產投資基金的投資基金管理人，我們與業務運營中面臨各種風險。該等風險大致分類為(1)投資者及放款風險；(2)監管風險；(3)與投資決策及項目審查有關的風險；(4)項目管理風險；(5)與投資退出有關的風險；及(6)其他運營及財務風險。我們風險管理整體目標為維持及優化強大及有效的風險管理及內部控制以確保我們運營及資產的安全平衡、平衡業務增長及內部控制及保護我們股東的長期利益。有關風險管理制度的進一步詳情，請參閱本招股章程第205頁至第220頁的「業務 — 風險管理及內部控制」一節。

### 法律進度及合規

誠如我們的中國法律顧問告知，於往績記錄期及直至最後實際可行日期：

- 我們已取得在中國經營業務的所有相關批准、許可、執照及證書。所有該等批准、許可、執照及證書仍為有效；
- 我們在所有重大方面均符合與我們業務及營運有關的所有適用中國法律、規則及規例的規定；
- 概無由我們提起或針對我們的待決法律程序，且我們並無就任何違反、觸犯或違背與我們業務及營運有關的中國法律、規則及規例遭遇任何檢控。

### 最近發展

往績記錄期之後，我們繼續專注中國的不動產投資基金管理業務。

我們主要於往績記錄期後直至最後實際可行日期完成三個大型投資，即淀山湖項目、寧波鎮海項目及福州萬寶城項目。我們的基金基本已從該等基金中退出及我們已收取績效費及相關投資產生之所有常規管理費。

#### 淀山湖項目

淀山湖項目為城市化及重新開發項目，包括位於上海及蘇州附近的面向高端客戶之公寓及別墅式物業。我們所管理基金之投資總額約為人民幣1,100.0百萬元。截至2017年12月31日止兩個年度及截至2018年4月30日止四個月，我們該項目所得之常規管理費分別約人民幣1.0百萬元、人民幣27.3百萬元及人民幣5.3百萬元。於往績記錄期後及直至最後實際可行日期，我們該項目所得之常規管理費及績效費分別約為人民幣0.3百萬元及人民幣7.5百萬元。於最後實際可行日期，淀山湖項目已經過最終交收階段及預計該項目將於2018年12月之前完成。

#### 寧波鎮海項目

寧波鎮海項目為城市化及重新開發項目，包括公寓及商場，總月租出面積約為126,000平方米。我們的基金已作出達約人民幣316.8百萬元之投資。截至2017年12月31日止兩個年度及截至2018年4月30日止四個月，我們該項目所產生的常規管理費

## 概 要

用約人民幣2.4百萬元、人民幣4.6百萬元及人民幣0.5百萬元。截至2018年4月30日止四個月，我們該項目已產生績效費約人民幣11.6百萬元。於往績記錄期後及直至最後實際可行日期，我們該項目所得之常規管理費約為人民幣0.01百萬元。寧波鎮海項目已於2018年9月退出。

### 福州萬寶城項目

福州萬寶城項目為一個位於福建省福州市中心商業區的商業不動產項目，涉及將舊防空洞改建為可出租面積為192,488平方米的商場。我們管理的基金所作投資總額約為人民幣650.0百萬元。截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，我們自該項目產生常規管理費分別約為人民幣0.3百萬元、人民幣22.3百萬元、人民幣10.9百萬元及零，以及截至2017年12月31日止年度及截至2018年4月30日止四個月，我們自該項目產生績效費分別約為人民幣14.3百萬元及人民幣4.6百萬元。我們於2018年7月已從該項目撤資。

我們繼續提供資金並選擇合適的投資項目並設立投資於該等項目的投資基金。於最後實際可行日期，我們的業務發展部門及立項委員會正評估五項投資建議，潛在投資額為人民幣1,470.0百萬元。

除我們城市及重建項目之主要投資外，於往績記錄期後，我們亦進一步開發我們的不良資產組合。我們已於2018年6月與大型持牌資產管理公司（「資產管理公司合夥人」）及位於無錫的大型投資公司（「無錫合夥人」）訂立戰略合作，以進一步開發中國江蘇省的不良資產投資機遇。根據戰略合作，我們於2018年年底擬為訂約方聯合成立之基金籌集人民幣20億元及委任本公司之前全資擁有之附屬公司金開東瑞作為平台以管理該基金及進一步發展我們與該等訂約方之間的關係。因此，於2018年6月，我們分別將金開東瑞 27.5%及27.5%之權益轉讓予資產管理公司合夥人及無錫合夥人。有關金開東瑞之進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、發展及企業架構」一節。

於最後實際可行日期，我們基金持有之不良資產之管理資產總額為約人民幣2,593.8百萬元，該金額全部由有關不動產及／或相關資產擔保。下文載列於最後實際可行日期我們基金持有之不良資產詳情明細：

	於最後實際 可行日期之 管理資產	於最後實際 可行日期之 持有期	預計 變現日期
	人民幣百萬元	月份	
余杭馨華園項目	1,062.1	16	2018年11月
東方保瑞不良資產項目	1,450.0	30	2020年4月
信達江蘇11戶項目	81.7	11	2021年9月
<b>總計</b>	<b>2,593.8</b>		

---

## 概 要

---

我們亦於2018年9月18日與北方國際信託股份有限公司(「**國有企業A**」)及光大金控(青島)有限公司(「**國有企業B**」)共同成立光瑞聚耀(青島)財富資產管理有限公司(「**青島合營企業**」)。國有企業A為中國國有企業，主要從事資產管理業務，於北京、上海、深圳、程度及武漢均有業務運營。國有企業B為中國國有企業，主要於中國從事投資基金管理。其資產投資組合包括不動產投資基金、風險投資基金、證券投資基金及外匯基金。於最後實際可行日期，青島合營企業由國有企業A擁有42%、國有企業B擁有40%及由本公司擁有18%，而國有企業A、國有企業B及本公司將作出的注資分別為人民幣21.0百萬元、人民幣20.0百萬元及人民幣9.0百萬元。青島合營企業預期將於2019年初開始進行理財業務。

除上市開支外，於往績記錄期後，本集團的綜合損益及其他全面收益表內並無任何重大非經常性項目。於2018年4月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣54.0百萬元，其根據我們未經審核管理賬目增至約人民幣60.5百萬元。於最後實際可行日期，於2018年4月30日，未付之應收款項之約人民幣9.9百萬元或24.1%已於隨後結清。考慮到我們的業務策略，即將約30%所得款項淨額用於通過設立新附屬公司及擴大及增強分支機構擴大我們於中國開展業務的地域範圍，行政開支(包括員工成本)預期於截至2018年12月31日止年度將大幅增加，其將影響我們的盈利能力及純利率，儘管我們的收益預期將(由於我們的管理資產主要因母基金的增加而擴張)增加。設立成本之詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

### 上市開支

假設發售價為6.0港元(即指示性發售價範圍的中位數)，我們預期產生估計上市開支總額約48.1百萬港元(相當於人民幣42.3百萬元)，其中(i)約人民幣1.2百萬元、人民幣9.6百萬元及人民幣3.9百萬元分別於我們截至2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年4月30日止四個月的收益表內確認；(ii)人民幣13.5百萬元預期將於上市前(根據我們的當前估計)收益表內確認；及(iii)剩餘人民幣14.1百萬元預期於截至2018年12月31日止年度確認為直接扣減權益。上市相關開支為非經常性性質。本集團財務表現及經營業績於截至2017年12月31日止年度已經及於截至2018年12月31日止年度將受上市相關開支的重大不利影響。將於本集團損益確認或將予資本化的實際金額將根據審計及可變因素及假設變動作出調整。

### 重大不利變動

除於截至2018年12月31日止年度將確認的上市開支外，董事確認直至本招股章程日期，自2018年4月30日起(即本招股章程附錄一會計師報告所載近期經審核財務業績的最後日期)我們的財務狀況並無發生任何重大不利變動。

### 發售數據

假設發售價分別固定為本招股章程所述發售價範圍的最低值及最高值，經扣除我

## 概 要

們就股份發售應付的包銷費及佣金及估計開支後，我們將就股份發售收取的估計所得款項淨額載於下表。

	股份發售估計所得款項淨額	
	發售價每股 發售股份5.0港元 (發售價最低值)	發售價每股 發售股份7.0港元 (發售價最高值)
股份市值 .....	766.8百萬港元	1,073.5百萬港元
每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值 <sup>附註</sup> .....	2.73港元	3.22港元

附註：

就假設及計算方法而言，請參閱本招股章程附錄二「未經審核備考財務資料」一節。

### 所得款項用途

我們擬將股份發售所得款項淨額用於鞏固我們的財務狀況及實施本集團業務計劃。有關我們股份發售所得款項的擬定用途詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

### 風險因素

有關我們業務經營的若干風險概述如下。有意投資者應參閱本招股章程「風險因素」一節所載可能影響閣下就股份發售作出投資決定的所有風險因素，摘要如下：

- **項目搜索、評估及交易設計** — 倘我們無法搜索、物色及篩選優質投資項目並及時與對手方完成令我們滿意的協商或完全無法完成該等協商，則我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。
- **資金籌集** — 倘我們無法為投資基金籌集足夠資金，則我們的管理費收入將受到重大影響，且我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。
- **項目管理** — 倘我們無法按時間安排或於預算內為及代表我們的基金實施投資項目，則我們基金的可變現回報金額及該變現的時間將受到重大影響，且我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。
- **投資退出** — 倘我們的基金無法有效而及時地退出彼等之投資，則我們可能無法實現基金目標回報，且我們的績效費收入將受到重大影響，且我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。