

我們的歷史

我們的歷史可追溯至2010年1月，彼時我們的創始人朱先生通過其控制的企業瑞德克斯海外及上海尊威成立本公司(前稱為上海瑞威股權投資管理有限公司)。有關朱先生的背景資料，請參閱本招股章程「董事、監事、高級管理層及僱員 — 執行董事」一節。

我們為專門從事中國不動產投資基金管理的投資基金管理人。我們的基金組合涵蓋商業不動產項目、不良資產項目及城市化及重新開發項目。

下文載列本集團主要里程碑事件的歷年回顧：

日期	主要發展及成就
2010年1月	朱先生於上海浦東成立本公司為中外合資有限公司，初始註冊資本為3,000,000美元，獲批准在中國提供投資管理服務。
2010年9月	我們與中信信託有限責任公司簽訂合作，以管理投資於天津地區及杭州地區的三個不動產投資項目基金。
2013年12月	我們成立第一支非項目專用母基金「母基金I」。
2014年2月	我們與中國不動產開發商前一百強龍記地產集團股份有限公司訂立戰略合作關係，並就其西安國會山項目籌集項目基金。
2014年5月	我們根據中國當時執行的《私募證券投資基金業務監督管理暫行辦法》，獲得中國證券投資基金業協會頒發的《私募投資基金管理人登記證明》。
2015年1月	我們發起首支契約基金「厚譽二號」，其為年內為投資項目基金而實施的中國私募股權基金設立規定下的一種新型基金。
2015年12月	當時最大一支基金的管理資產新田360項目達約人民幣539,000,000元。

歷史、發展及企業架構

- 2016年1月 本公司由有限公司轉型為股份有限公司，且本公司更名為上海瑞威資產管理股份有限公司。
- 2016年3月 我們成立北京瑞威商務諮詢以擴大業務覆蓋的地理範圍。
- 2016年4月 我們開始盡職調查及承接我們第一個不良資產項目(東方保瑞不良資產項目)，隨後為本集團產生收益。
- 2016年12月 我們與中國兩家財富管理公司(即鉅洲資產管理及贏翰資產管理)訂立戰略聯營公司並成立橫琴滙助資產管理有限公司，其主要目的為開發不良資產投資項目。橫琴滙助資產管理有限公司由本公司、鉅洲資產管理及贏翰資產管理分別擁有40%、40%及20%。
- 於2016年12月31日，我們管理的管理資產總額達人民幣3,582.2百萬元。
- 2017年2月 我們於武漢成立武漢瑞威，進一步擴大業務的地理覆蓋範圍。
- 2017年3月 我們於廣州成立廣州瑞威，進一步擴大業務的地理覆蓋範圍。
- 2017年7月 我們收購嘉晟瑞信，一家於中國成立主要從事基金銷售業務的公司，並為中國證監會授予的經營證券期貨業務許可證持有人。
- 2017年12月 於2017年12月31日，我們管理的管理資產總額達人民幣4,984.9百萬元。

企業發展

下文概述緊接股份發售前本集團旗下公司的企業發展情況。

本公司

本公司於2010年1月12日在上海浦東成立為中外合資有限公司。自建立以來，本公司的主要業務為管理不動產投資基金。於最後實際可行日期，本公司管理之基金組合資產涵蓋商業不動產項目、不良資產及城市化及重新開發項目。

於2010年1月12日註冊成立時，本公司註冊股本為3,000,000美元，由瑞德克斯海外認購90%及由上海尊威認購10%。於2010年1月12日，瑞德克斯海外的已發行股份由朱先生全資擁有，上海尊威的註冊股本由段先生及上海盛軒(由朱先生全資擁有)分別擁有5%及95%。本公司註冊股本3,000,000美元於2012年1月13日悉數繳足。

自註冊成立以來，本公司股權出現如下變動：

- (a) 於2015年6月1日，瑞德克斯海外以代價2,700,000美元(已結算)將於本公司全部股權轉讓予Realway Holding。於該轉讓完成後，本公司全部註冊股本由Realway Holding持有90%及由上海尊威持有10%；
- (b) 於2015年9月23日，本公司從一家「外資企業」變更為一家「內資企業」，且Realway Holding以代價2,700,000美元(已結算)將於本公司全部股權轉讓予威冕合夥。
- (c) 於2015年9月23日，本公司完成其註冊資本由美元到人民幣的貨幣重新計值，因此，本公司註冊資本由3,000,000美元重新計值為人民幣19,265,024元；
- (d) 於2015年9月23日，本公司完成(i)接納威滙合夥為新股東，且其出資人民幣13,875,000元；(ii)威冕合夥出資由人民幣17,337,672元增至人民幣64,012,675元；

歷史、發展及企業架構

及(iii)上海尊威出資由人民幣1,927,352元增至人民幣7,112,325元。於該等增資及接納完成後，本公司註冊股本增至人民幣85,000,000元，由威冕合夥出資75.31%、威滙合夥出資16.32%及上海尊威出資8.37%；

- (e) 於2016年1月11日，本公司轉型為股份有限公司，而其股權架構保持不變；
- (f) 於2016年5月16日，威燁合夥獲接納為本公司新股東並向本公司出資人民幣30,000,000元，其中人民幣15,000,000元作為註冊股本，人民幣15,000,000元作為資本公積。於完成接納該等出資後，本公司註冊股本增至人民幣100,000,000元，由威冕合夥出資64.01%、威燁合夥出資15.00%、威滙合夥出資13.88%及上海尊威出資7.11%；
- (g) 於2016年12月27日，威冕合夥向本公司額外出資人民幣20,000,000元，其中人民幣10,000,000元作為註冊股本，人民幣10,000,000元作為資本公積。於該出資完成後，本公司註冊股本增至人民幣110,000,000元，由威冕合夥出資67.28%、威燁合夥出資13.64%、威滙合夥出資12.61%及上海尊威出資6.47%；及
- (h) 於2018年3月28日，威冕合夥向本公司額外出資人民幣15,000,000元，其中人民幣5,000,000元作為註冊股本，人民幣10,000,000元作資本公積。於該出資完成後，本公司註冊股本增至人民幣115,000,000元，由威冕合夥出資68.71%、威燁合夥出資13.04%、威滙合夥出資12.07%及上海尊威出資6.18%。

在本公司於2015年9月從一家「外資企業」變更為一家「內資企業」後，本公司重組所有權結構，把本公司的利益相關方(包括所有權及／或經濟利益)劃歸至不同的合夥企業，以吸引及激勵不同的利益團體維持對本集團資產管理業務的注資。上述利益團體包括僱員及本公司的若干金融投資者(本集團之客戶)。

歷史、發展及企業架構

於符合保留朱先生於本公司之最終控制權之目標的情況下，威冕合夥、威滙合夥及威燁合夥(統稱「合夥股東」)於往績記錄期獲認可為本公司股東。各合夥股東為根據中國法律組織的有限合夥企業，由朱先生全資擁有的上海盛軒作為普通合夥人，上海尊威由上海盛軒擁有90%及由朱先生直接擁有10%。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，威冕合夥的有限合夥人為本集團的其他創始成員及本集團若干獲得本公司首席執行官兼主要控制人朱先生管理的管理層激勵計劃認可的僱員。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，威滙合夥及威燁合夥的有限合夥人為透過威滙合夥及威燁合夥於本公司擁有間接經濟利益的若干金融投資者。誠如我們的中國法律顧問告知及根據合夥股東各自的合夥協議：(i)有限合夥人無權就相關合夥股東的管理及投資決策投票或參與其中；(ii)普通合夥人擁有代表相關合夥股東參與管理及作出投資決策的專有權；及(iii)各合夥股東的有限合夥人無法撤銷該合夥股東的普通合夥人。

我們的現有附屬公司

上海瑞襄

上海瑞襄於2013年12月3日在中國上海成立為有限公司，並自2015年8月開始營業。上海瑞襄主要從事投資及資產管理業務。上海瑞襄持有中國證券投資基金業協會頒佈的《私募投資基金管理人登記證明》。上海瑞襄於成立時的註冊股本為人民幣1,000,000元，由江蘇瑞威全額出資。於2015年10月12日，江蘇瑞威將其於上海瑞襄持有的全部股權轉讓予本公司，代價為人民幣1,000,000元，該轉讓完成後，上海瑞襄成為本公司直接全資附屬公司。於2018年8月17日，本公司額外出資人民幣9,000,000元及上海瑞襄的註冊資本增加至人民幣10,000,000元。除上文所披露者外，上海瑞襄自成立以來並無發生股權架構變動。

北京瑞威商務諮詢

北京瑞威商務諮詢於2016年3月29日在中國北京成立為有限公司，並自2016年12月開始營業。北京瑞威商務諮詢主要從事諮詢服務業務。北京瑞威商務諮詢的註冊股本為人民幣1,000,000元，由本公司全額出資。北京瑞威商務諮詢自成立以來並無發生股權架構變動。

北京瑞威資產管理

北京瑞威資產管理於2018年3月8日在中國北京成立為有限責任公司，且於最後實際可行日期，尚未開始營運。北京瑞威資產管理計劃主要從事資產及投資管理業務，註冊股本為人民幣10,000,000元，其全部由本公司擁有，其中人民幣2,500,000元已繳足。自其成立以來並無持股架構變動。

嘉晟瑞信

嘉晟瑞信(前稱為嘉晟瑞信(天津)科技有限公司)於2016年6月30日在中國天津成立為有限公司，並於2018年3月開始營運。嘉晟瑞信主要從事基金銷售業務，持有中國證監會授予之經營證券期貨業務許可證。嘉晟瑞信於成立時的註冊股本為人民幣20,000,000元，由徐志良先生全額出資。於2017年4月20日，徐志良先生將其於嘉晟瑞信持有的全部股權的90%轉讓予天津寶立盈及10%轉讓予銘大世紀。於2017年7月3日，天津寶立盈及銘大世紀將彼等各自於嘉晟瑞信的權益轉讓予本公司，代價分別為人民幣18,000,000元及人民幣2,000,000元。完成後，嘉晟瑞信成為本公司直接全資附屬公司。繼上述股權轉讓後，本公司承諾於2017年7月3日向嘉晟瑞信額外出資人民幣35,000,000元作為註冊資本。經本公司額外出資後，嘉晟瑞信的註冊資本增至人民幣55,000,000元。據董事於作出合理諮詢後深知及確信，徐志良先生、天津寶立盈、銘大世紀及彼等各自最終實益擁有人均為獨立第三方。除上文所披露者外，嘉晟瑞信自成立以來並無發生股權架構變動。有關詳情，請亦參閱本招股章程「財務資料 — 業務合併 — (b)收購嘉晟」一節。

廣州瑞威

廣州瑞威為於2017年3月17日於中國廣州成立的有限公司，並自2018年3月開始營業，廣州瑞威主要從事提供業務服務。廣州瑞威的註冊股本為人民幣10,000,000元，由本公司及彭波先生分別出資90%及10%。彭波先生為廣州瑞威的一名董事。自成立以來，廣州瑞威的持股架構並無變動。

喬方投資

喬方投資(前稱為上海喬方投資管理有限公司)為於2016年1月25日於中國上海成立的有限公司，自2016年9月開始營業。喬方投資主要從事提供業務及企業管理諮詢服務。喬方投資的註冊股本為人民幣3,000,000元，初步由江蘇瑞威、北京東方瑞地商業諮詢有限公司(「北京東方」)及深圳市中乾實業發展有限公司(「深圳中乾」)分別出資51%、39%及10%。於2017年3月15日，江蘇瑞威將其於喬方投資的所有股權轉讓予本公司，代價為人民幣1,530,000元。於2017年8月16日，北京東方轉讓其於喬方投資之10%的股權予深圳市中乾，代價為人民幣300,000元。於2018年4月25日，深圳中乾將其於喬方投資的所有股權轉讓予上海蘇珮商業管理有限公司(「上海蘇珮」)，代價為人民幣600,000元。同日，本公司、北京東方及上海蘇珮向喬方投資作出合計人民幣7,000,000元之額外資本承擔，作為其於喬方投資現有股權比例註冊資本。於2018年7月20日，北京東方及上海蘇珮向薛健先生轉讓彼等於喬方投資的所有股權，代價分別為人民幣870,000元及人民幣600,000元。上述股權轉讓及資本出資完成後，喬方投資註冊資本增至人民幣10,000,000元，且喬方投資由本公司及薛健先生分別擁有51%及49%。據我們的董事作出合理查詢後所深知及確認，薛健先生為獨立第三方。北京東方由潘韜先生擁有100%，及上海蘇珮由葛晨女士擁有70%及彭澎女士擁有30%。於2018年7月20日，潘韜先生及葛晨女士不再為喬方投資之董事。除上文所披露者外，喬方投資的持股架構並無變動。

上海芮楚

上海芮楚為於2017年7月5日在中國上海成立的有限公司且自2018年3月開始營運。上海芮楚主要從事提供業務及企業管理諮詢服務。上海芮楚於其成立時的初始註冊股本為人民幣1,000,000元，其全部由本公司注資。於2018年8月17日，本公司額外出資人民幣9,000,000元及上海芮楚的註冊資本增加至人民幣10,000,000元。除上文所披露者外，自其成立以來並無持股架構變動。

武漢瑞威

武漢瑞威於2017年2月20日在中國武漢成立為有限公司且自2017年11月開始營業。武漢瑞威主要從事提供業務及企業管理諮詢服務。武漢瑞威的註冊股本為人民幣5,000,000元，分別由本公司、王靜女士及周保東先生出資50%、25%及25%。於2018年4月26日，王靜女士轉讓其於武漢瑞威之15%的股權予本公司，代價為人民幣750,000元。由於上述股份轉讓，武漢瑞威由本公司、王靜女士及周保東先生分別擁有65%、10%及25%。王靜女士及周保東先生為武漢瑞威之董事。除上述披露外，自其成立以來，武漢瑞威的股權並無變動。

武漢瑞威於2017年2月20日成立，由於本集團已獲授其他股權持有者所擁有股權的25%的所有表決權以控制及經營武漢瑞威，因此其通過持有股權的50%作為本集團的附屬公司入賬。

我們於往績記錄期出售的附屬公司

江蘇瑞威

江蘇瑞威於2011年3月1日在中國江蘇成立為有限公司，並自2012年12月開始營業。江蘇瑞威主要從事基金管理及諮詢業務。江蘇瑞威於成立時的註冊股本為人民幣5,000,000元，由本公司出資90%及成軍先生出資10%。於2015年8月23日，本公司及成軍先生將其各自於江蘇瑞威的股權轉讓予上海鴻一投資諮詢有限公司（「上海鴻一」），代價分別為人民幣4,500,000元及人民幣500,000元，該轉讓完成後，江蘇瑞威不再為本公司附屬公司。我們出售江蘇瑞威乃由於董事認為我們不大可能受益於江蘇瑞威成立地的當地政府之優惠政策。誠如我們的中國法律顧問確認，江蘇瑞威於有關出售前遵守適用中國法律及法規。據董事所知及所信：(i)上海鴻一及其最終實益擁有人為獨立第三方，及(ii)江蘇瑞威加入本集團將不會影響本集團上市資格。

芮威投資管理

芮威投資管理於2015年9月22日在中國上海成立為有限公司，並自2015年12月開始營業。芮威投資管理主要從事資產管理業務。芮威投資管理於成立時的註冊股本為人民幣5,000,000元，由本公司全額出資。芮威投資管理是我們與富高投資合作的一部分，旨在通過獲取經營證券期貨業務許可證擴大我們的銷售管道。雖然芮威投資管理為我們全資擁有，富高投資已委任兩名芮威投資管理董事會董事之一作為我們與富高投資合作的部分。

然而，由於中國政府政策轉變，我們董事認為難以申請新許可證。由於芮威投資管理成立的主要目的(即通過獲得經營證券期貨業務許可證來擴大我們的銷售管道)受阻，而我們的董事沒有任何其他開發芮威投資管理的計劃，我們的董事決定終止與富高投資於芮威投資管理方面的合作，並處理其實體股權。

於2016年12月28日，本公司將其於芮威投資管理持有的全部股權轉讓予北京中匯信德投資諮詢有限公司(「**中匯信德**」)，代價為人民幣5,000,000元，該轉讓完成後，芮威投資管理不再為本公司附屬公司。誠如我們的中國法律顧問確認，芮威投資管理於有關出售前遵守適用中國法律及法規。據董事所知及所信：(i)中匯信德及其最終實益擁有人為獨立第三方，及(ii)芮威投資管理加入本集團將不會影響本集團上市資格。

上海芮富

上海芮富(前稱上海麥珏投資管理有限公司)於2015年9月22日在中國上海註冊成立為有限公司。本公司持有上海芮富全部股權的51%。於2016年11月15日，上海芮富的註冊資本未繳足，而本公司以人民幣10,000元之現金代價收購上海芮富全部股權的剩餘49%，我們董事認為，由於其於當時並未開始任何業務，故符合該公司之設立成本。於該收購事項後，上海芮富成為本公司之全資附屬公司。

將本公司於上海芮富持有的全部股權的30%及20%分別轉讓予上海兼愛及上海雲恒完成後，於2017年8月1日，上海芮富由本公司、上海兼愛及上海雲恒分別擁有50%、30%及20%，且上海芮富不再為本公司之附屬公司。上海兼愛由嘉晟瑞信之董事田辛酉先生擁有50%。據董事於作出合理問詢後深知及確信，上海雲恒及其最終實益擁有人為獨立第三方。

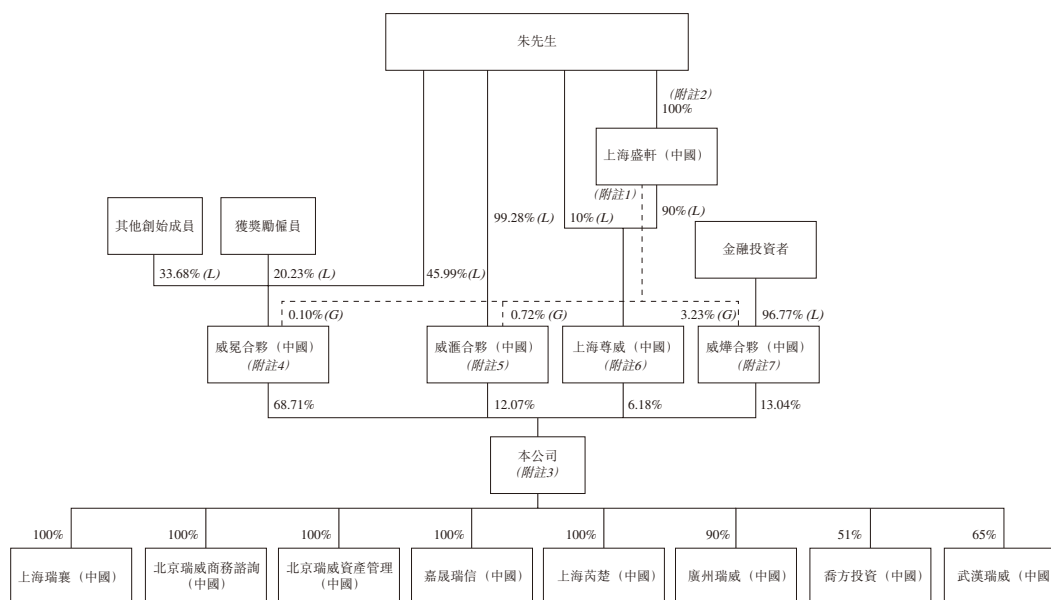
金開東瑞

金開東瑞(前稱為上海啟綽投資管理有限公司)於2015年11月25日於中國上海成立為有限公司，本公司持有金開東瑞所有權益。於2018年6月5日，本公司分別以代價人民幣2,750,000元及人民幣2,750,000元完成將金開東瑞全部股權之27.5%與27.5%轉讓予邦信資產管理有限公司(「邦信」)及無錫金控投資管理開發有限公司(「無錫金控」)。由於該轉讓，本公司、邦信及無錫金控擁有金開東瑞45%、27.5%及27.5%權益，而金開東瑞不再為本公司之附屬公司。

集團架構

完成股份發售前集團架構

下圖載述本集團緊接完成股份發售前的股權及企業架構：



附註：

1. 自各合夥股東成立以來，上海盛軒一直為彼等的普通合夥人並持有彼等的名義權益。
2. 自2015年12月28日起，朱先生於上海盛軒的5%權益由陳宇先生以信託形式代朱先生持有，並於最後實際可行日期前解除。
3. 於最後實際可行日期，本公司的註冊資本總額為人民幣115,000,000元，由威冕合夥、威滙合夥、上海尊威及威燁合夥分別持有68.71%、12.07%、6.18%及13.04%，均已繳足。
4. 字母「G」指上海盛軒作為合夥股東的普通合夥人的名義權益。
5. 字母「L」指相關有限合夥人於合夥股東中的權益。

歷史、發展及企業架構

6. 威冕合夥於2015年7月15日於中國成立為有限合夥企業，本公司作為普通合夥人認購人民幣1,000,000元且上海君威作為有限合夥人認購人民幣49.0百萬元。在瑞威資本於2015年9月23日將其於本公司的所有股權轉讓予威冕合夥後，本公司與威冕合夥暫時相互持股。該相互持股已於2015年10月22日解除，本公司及上海君威自威冕合夥撤離，同時上海盛軒及朱先生獲接納為普通合夥人，且本集團若干獲獎勵僱員獲接納為有限合夥人。有關威冕合夥於最後實際可行日期的資本注資(即彼等各自經濟利益)明細請參閱下表：

合夥人	於威冕合夥之出資		
	認繳金額		已繳金額
	(人民幣元)	%	(人民幣元)
上海盛軒	100,000	0.10	0
朱先生	45,581,941	45.99	45,581,941
<i>其他創始成員</i>			
成軍先生	20,881,146	21.07	20,881,146
王旭陽先生	4,456,260	4.50	4,456,260
段先生	8,042,472	8.11	8,042,472
<i>獲獎勵僱員</i>			
蘇女士	5,154,992	5.20	5,154,992
陳敏女士	3,288,748	3.32	3,288,748
俞文杰女士	1,288,748	1.30	1,288,748
萬方先生	3,202,124	3.23	3,202,124
劉春雷先生	2,288,748	2.31	2,288,748
宋昊先生	2,288,748	2.31	2,288,748
孫懋先生	2,288,748	2.31	2,288,748
王鳳丹女士	250,000	0.25	250,000
總計	99,112,675	100.00	99,012,675

7. 威滙合夥於2015年7月15日於中國成立為有限合夥企業，本公司作為普通合夥人認購人民幣1.0百萬元且上海君威作為有限合夥人認購人民幣49.0百萬元。在本公司於2015年9月23日作為新股東獲接納為威滙合夥後，本公司與威滙合夥暫時相互持股。該相互持股已於2015年10月22日解除，本公司及上海君威自威滙合夥撤離，同時上海盛軒獲接納為普通合夥人，且我們的長期客戶若干財務投資者已認購於威滙合夥的經濟利益。彼等權益隨後已於2016年6月23日出售。有關威滙合夥於最後實際可行日期的資本注資(即彼等各自經濟利益)明細請參閱下表：

合夥人	威滙合夥出資		
	認繳金額		已繳金額
	(人民幣元)	%	(人民幣元)
朱先生	13,875,000	99.28	13,875,000
上海盛軒	100,000	0.72	0
總計	13,975,000	100.00	13,875,000

8. 於最後實際可行日期，上海尊威的註冊資本總額約為人民幣50.0百萬元，由朱先生及上海盛軒分別持有10%及90%，均已繳足。

歷史、發展及企業架構

9. 威燁合夥於2015年7月20日於中國成立為有限合夥企業，本公司作為普通合夥人認購人民幣1.0百萬元且上海君威作為有限合夥人認購人民幣19.0百萬元。於2016年3月29日，本公司自威燁合夥撤離並將其於威燁合夥的權益轉讓至上海盛軒，而上海盛軒獲接納為威燁合夥的普通合夥人。於2016年6月2日，上海君威自威燁合夥撤離，且若干財務投資者(其中某些為我們的長期客戶)獲接納為有限合夥人。有關威燁合夥於最後實際可行日期的資本注資明細請參閱下表：

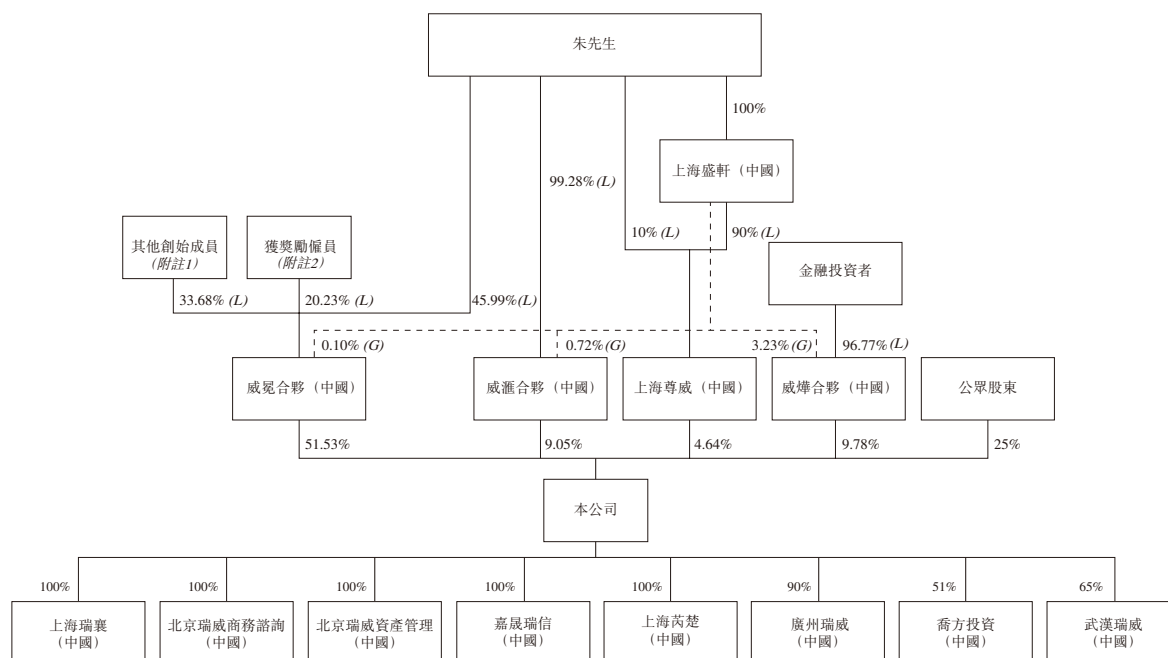
合夥人	威燁合夥出資		
	認繳金額		已繳金額
	(人民幣元)	%	(人民幣元)
上海盛軒	1,000,000	3.23	0
褚軍剛先生	1,000,000	3.23	1,000,000
李暉先生	3,000,000	9.68	3,000,000
上海駿地建築設計諮詢有限公司	2,000,000	6.45	2,000,000
上海都寅實業有限公司	1,200,000	3.87	1,200,000
上海石德	1,000,000	3.23	1,000,000
朱冀先生	1,800,000	5.81	1,800,000
上海瑞物投資合夥企業(有限合夥)	5,000,000	16.13	5,000,000
朱亮先生	2,000,000	6.45	2,000,000
羅斌先生	2,000,000	6.45	2,000,000
葛燕女士	1,000,000	3.23	1,000,000
北京庫鏈投資管理中心(有限合夥)	10,000,000	32.26	10,000,000
總計	31,000,000	100.00	30,000,000

10. 自2016年6月至2017年7月，上海石德之100%股權先前由段先生及朱先生之父朱南山先生以信託方式代表獨立第三方鄒陽先生持有。於2017年7月解除委託安排後，上海石德停止為關聯公司。

歷史、發展及企業架構

完成股份發售後集團架構

下圖載述本集團緊隨股份發售完成後的股權及企業架構(並無計及根據超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)：



附註：

1. 「其他創始成員」包括成軍先生、王旭陽先生及段先生。
2. 「獲獎勵僱員」包括蘇女士、陳敏女士、俞文杰女士、萬方先生、劉春雷先生、宋昊先生、孫懋先生及王鳳丹女士。
3. 字母「G」指上海盛軒作為合夥股東的普通合夥人的名義權益。
4. 字母「L」指相關有限合夥人於合夥股東中的權益。