

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。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[編纂]前，務請細閱整份文件。任何投資均存在風險。投資於[編纂]的若干具體風險載於本文件「風險因素」一節。閣下決定投資[編纂]前，應細閱該節。

概覽

我們為中國知名私募基金管理人之一，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日為中國十大不動產投資基金管理人。我們的基金主要投向商業不動產項目、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13個。該等投資項目由遍佈包括上海、杭州、福州、南京、西安、合肥、舟山、無錫、成都、濟寧、寧波及深圳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投向上述三類項目，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，及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12個項目基金及六個母基金，管理資金總額約為人民幣4,411.0百萬元。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679.0百萬元，即管理資產額複合年增長率約為70.7%。我們所有基金為高淨值人士及機構投資者。我們通過直接銷售及外部銷售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。

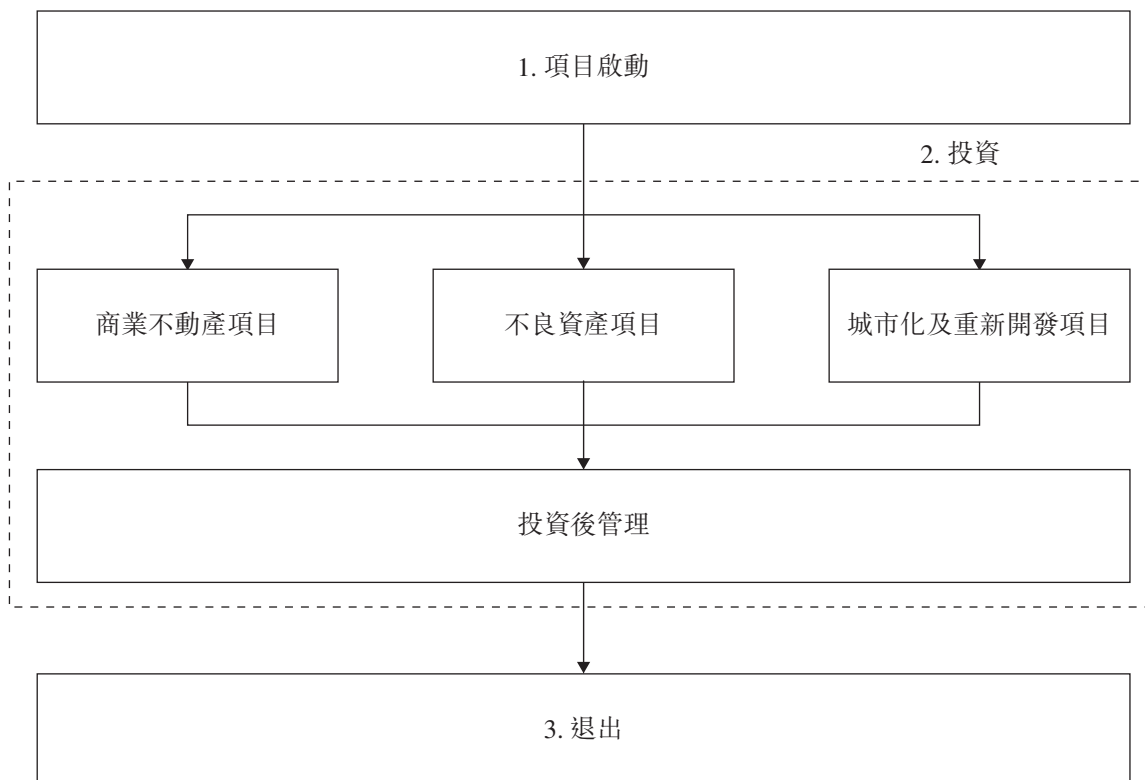
在我們合格的專業團隊的支持下，我們相信我們的核心優勢之一在於我們能夠管理我們投資組合範圍內的各種資產。我們的管理團隊及主要專業人員均於不動產資產管理行業或相關領域擁有豐富的行業知識、管理經驗及專業技術知識，包括資產管理行業從業者、法律從業者、合資格會計師或其他相關執業人員。我們高級管理團隊的大多數成員於資產管理行業及相關領域擁有十多年經驗，且已在集團工作超過五年。

概 要

於往績記錄期，我們主要的收入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管理費組成。常規管理費乃根據基金壽命期限的各基金管理資產預先釐定的固定百分比通常介1.0%至5.0%定期直接從我們的基金收取。基金從可盈利不動產投資項目退出後，倘基金收益超過若干預定基準，則績效管理費按佔退出時已實現基金收益的百分比（一般，20%於某特定情況下為80%）計算。我們均能在所有於往績記錄期完成，相關投資協議中提供了績效管理費機制的投資項目中收取績效管理費。儘管我們的基金概無向投資者提供任何擔保，於往績記錄期，我們管理的基金產生不超過約17.5%的靜態年化回報率。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，我們的固定管理費（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%、73.3%、83.9%及67.7%及我們的績效費用分別約為人民幣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建立費，涉及相關基金的設立和結構以及投資者的採購。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，我們基金建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：



概 要

1. 項目啟動

此過程包括：

- (a) 項目採購、篩選及準備 — 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、摘牌或協議收購獲得；及
- (b) 基金成立 — 一旦投資條款初步獲同意，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，同時其投資者根據風險及預期收益劃分至不同的級別。隨後我們將向直接高淨值人士或機構投資者銷售及外部銷售夥伴的推薦客戶銷售為該項目基金募集資金。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。

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（若有部分債權投資）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號文條例的限制。進一步詳情請參閱本文件「監管概覽」一節。就不良資產項目而言，我們的項目基金通過拍賣從二級市場收購資產及將在收購後承擔相關債務工具項下原債權人的所有權利；及
- (b) 投資後管理階段 — 於基金作出投資後，我們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。

3. 退出

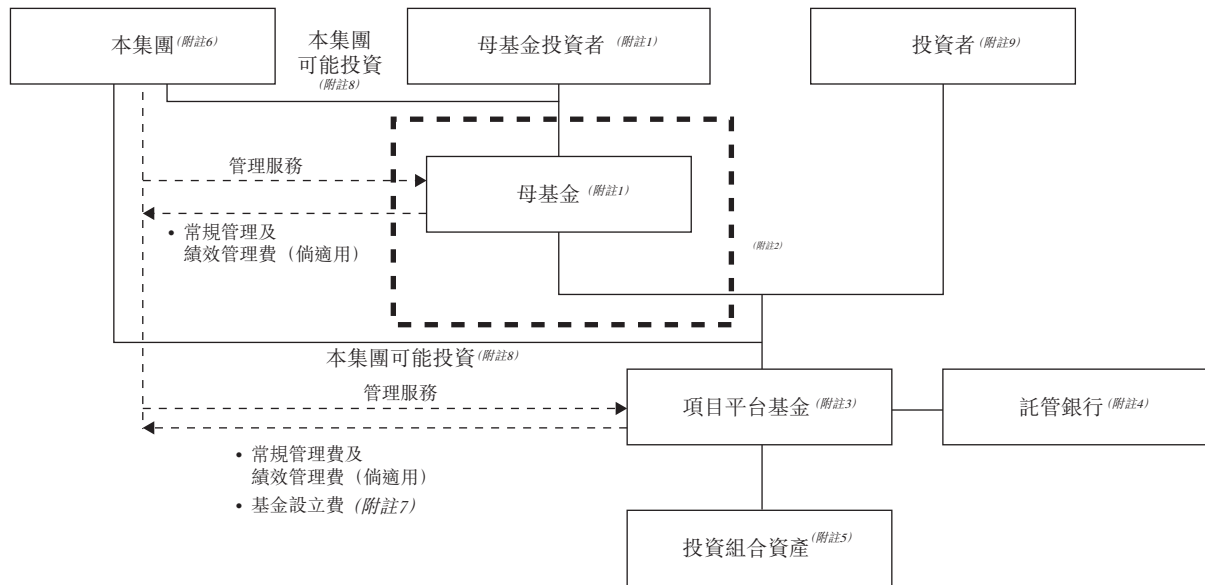
根據組合資產之性質，我們基金一般通過出售投資目標中的權益或根據相關債務工具之投資目標收取償還款項變現溢利從投資中退出。對於不良資產，我們的資金可能通過法律訴訟、債務工具或轉售變現。

有關更多詳情，請參閱本文件第163頁至第169頁「業務 — 項目基金的投資工作流程」一節。

概 要

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. 母基金詳情載於本文件第144頁至151頁「業務 — 我們的投資基金 — 母基金」一節。
2. 誠如本文件第144頁至151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文件第137至144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可證明相關投資協議項下有有關釋放款項之若干先決條件獲達成之合理證明後方會釋放有關資金。
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文件「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建立費，涉及相關基金的設立及結構以及投資者的來源。
8. 請參閱分別載於第137頁至第144頁及第144頁至第151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. 我們將風險不同的投資者分組，然後通過為當時所成立之不同合約基金將投資回報分為不同類別。由於該等基金合約乃僅為促進投資者對項目基金的投資，因此我們不收取類此管理或績效費。另外，於計算我們的管理資產及我們管理的基金數目時，我們已經排除該等契約基金。

概 要

下文載列於往績記錄期按收入來源劃分的收益明細：

| 項目基金 | 截至12月31日止年度 | | | | | | | |
|---------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|----------------|--------------|---------------|--------------|
| | 2015年 | | 2016年 | | 2017年 | | 截至2018年止四個月 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| — 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 |
| — 一次性基金建立費 | 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 | | | | | | | | |
| — 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 | — | — |
| — 一次性基金建立費 | — | — | — | — | 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 ^(附註) | 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：於往績記錄期，我們已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：

| 項目基金 | 於12月31日 | | | | | | | |
|------------------------------|----------|--------------|----------|----------------|-----------|----------------|-------------|----------------|
| | 2015年 | | 2016年 | | 於2017年 | | 於2018年4月30日 | |
| | 基金 | 管理資產 | 基金 | 管理資產 | 基金 | 管理資產 | 基金 | 管理資產 |
| | 數目 | 人民幣 百萬元 | 數目 | 人民幣 百萬元 | 數目 | 人民幣 百萬元 | 數目 | 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 | | | | | | | | |
| 基金投資調整 ^(附註) | — | (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：我們已估計母基金於項目基金中的金額以避免重復計算。

概 要

於往績記錄期按投資組合資產劃分的我們的項目基金管理收益明細載列如下：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | | |
|--------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|----------------|--------------|---------------|--------------|
| | 2015年 | | 2016年 | | 2017年 | | 截至2018年止四個月 | |
| | 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 |
| 總計 ^(附註) | <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。然而，我們已將我們的項目基金向母基金收取的任何投資於我們項目基金的管理費用。

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，我們於不動產投資基金管理行業擁有以下主要競爭優勢：

- 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，特別是隨着作為私募基金管理人的母基金的發展，有助於我們獲得優質投資項目及吸引高淨值投資者
- 應對基金組合資產投資週期波動的強大判斷力及風險管理能力
- 穩定的管理團隊及經驗豐富的技术團隊

有關詳情，請參閱本文件第117頁至第121頁的「業務—我們的競爭優勢」一節。

概 要

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，我們計劃進行下一業務策略：

- 通過進一步加強我們母基金增強我們獲優質投資組合資產的能力及加強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；
- 通過在中國其他城市及香港複製成功的業務模式；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，請參閱本文件第121頁至第125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139、242、254及275名客戶，其中29、47、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，以提供對本集團五大客戶的有意義之分析，我們已於相關年度／期間根據我們五大收益出資基金編製相關資料。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，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任何權益。

概 要

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獲得之投資者相關開支計為相關基金之直接成本且對本集團無害。

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，並應與本文件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。

於往績記錄期綜合全面收益表摘要

下表載列本集團於往績記錄期的綜合全面收益表，其摘錄自並須與本文件附錄一所載會計師報告提供的綜合財務資料一併閱讀。

| | 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 |
| | | | | | (未經審核) |
| 收益..... | 34,869 | 83,422 | 130,875 | 39,883 | 56,467 |
| 投資收入..... | — | 12,415 | 2,762 | — | 4,036 |
| 其他收入及收益..... | 349 | 1,011 | 1,105 | 144 | 1,619 |
| 行政開支..... | (22,631) | (36,537) | (63,726) | (18,430) | (27,997) |
| 按公平值計入損益的於聯營公司 或一家合營企業投資 | | | | | |
| 公平值增加/(減少)..... | 1,505 | (1,809) | 24,849 | 2,276 | 4,170 |
| 其他開支..... | (186) | (396) | (6,919) | — | 96 |
| 除稅前溢利..... | 13,906 | 58,106 | 88,946 | 23,873 | 38,391 |
| 所得稅開支..... | (3,558) | (14,997) | (25,600) | (6,337) | (10,772) |
| 年/期內溢利及全面收益總額.. | <u>10,348</u> | <u>43,109</u> | <u>63,346</u> | <u>17,536</u> | <u>27,619</u> |

於往績記錄期，我們的資產管理收益快速增長。我們資產管理從2015年12月31日的約人民幣10億至2016年12月31日的約36億及進一步增至截至2017年12月31日的約人民幣50億。於2018年4月30日，我們的資產管理約為人民幣44億。我們的收益由截至2015年12

概 要

月31日止年度約人民幣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，請參閱本文件第232頁至第241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 |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | | | 4月30日止 |
| | 2015年 | 2016年 | 2017年 | 四個月 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | | | (未經審核) | |
| 經營活動所得／(所用) | | | | |
| 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> |

有關進一步詳情，請參閱本文件第250頁至第253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 |
|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| | 2015年 | 2016年 | 2017年 | 4月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 非流動資產 | | | | |
| 物業、廠房及設備..... | 3,450 | 5,022 | 4,064 | 5,809 |
| 其他無形資產..... | 319 | 267 | 953 | 474 |
| 於合營企業投資..... | — | — | — | 1,678 |
| 遞延稅項資產..... | — | 167 | 59 | 35 |
| 應收貸款..... | 1,000 | 1,000 | 27,354 | 8,892 |
| 按公平值計入損益的於聯營公司 或一家合營企業投資..... | — | 55,000 | 79,613 | 163,542 |
| 非流動資產總值..... | 4,769 | 61,456 | 112,043 | 180,430 |
| 流動資產 | | | | |
| 貿易應收款項..... | 5,812 | 1,901 | 77,560 | 41,246 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 31,129 | 20,004 | 26,548 | 13,647 |
| 應收貸款..... | — | — | 20,736 | 58,610 |
| 按公平值計入損益的於聯營公司 或一家合營企業投資..... | 53,809 | — | 4,236 | 23,477 |
| 應收股息..... | — | — | 101 | 637 |
| 現金及現金等價物..... | 10,094 | 93,739 | 41,657 | 12,919 |
| 流動資產總值..... | 100,844 | 115,644 | 170,838 | 150,536 |
| 流動負債 | | | | |
| 其他應付款項及應計費用..... | 2,342 | 8,257 | 12,854 | 13,774 |
| 基金管理墊款..... | 164 | 990 | 28,962 | 29,873 |
| 應付稅項..... | 2,237 | 9,336 | 11,375 | 7,885 |
| 應付股息..... | — | — | — | 45,000 |
| 流動負債總額..... | 4,743 | 18,583 | 53,191 | 96,532 |
| 流動資產淨值..... | 96,101 | 97,061 | 117,647 | 54,004 |
| 總資產減流動負債..... | 100,870 | 158,517 | 229,690 | 234,434 |
| 非流動負債 | | | | |
| 遞延稅項負債..... | 452 | — | 6,076 | 7,151 |
| 非流動負債總額..... | 452 | — | 6,076 | 7,151 |
| 資產淨值..... | 100,418 | 158,517 | 223,614 | 227,283 |

有關進一步詳情，請參閱本文件第254頁至第260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。

概 要

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／截至 |
|-----------------------------|---------------------|-------|-------|------------------------|
| | 2015年 | 2016年 | 2017年 | 2018年 4月30日止 四個月 |
| 流動比率 ⁽¹⁾ | 21.3倍 | 6.2倍 | 3.2倍 | 1.6倍 |
| 資本負債比率 ⁽²⁾ | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 債權比率 ⁽³⁾ | 現金淨額 | 現金淨額 | 現金淨額 | 現金淨額 |
| 總資產回報率 ⁽⁴⁾ | 9.8% | 24.3% | 22.4% | 8.3% |
| 權益回報率 ⁽⁵⁾ | 10.3% | 27.2% | 28.3% | 12.2% |
| 利息償付率 ⁽⁶⁾ | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 純利率 ⁽⁷⁾ | 29.7% | 51.7% | 48.4% | 48.9% |

附註：

1. 流動比率按相關年末總流動資產除以總流動負債計算。
2. 資本負債比率按相關年／期末借款總額除以權益總額再乘以100%計算。於相關年／期末，我們並無借款。
3. 債權比率按相關年／期末債項淨額(所有借款扣除現金及現金等值物)除以權益總額計算。
4. 總資產回報率按相關年／期末年內除稅後溢利除以總資產再乘以100%計算。
5. 權益回報率按相關年／期末年內除稅後溢利除以權益總額再乘以100%計算。截止2018年4月30日止四個月，權益回報比僅根據四個月份之除稅後溢利數字。
6. 利息償付率的利息開支按相關年度／期間持續經營所得除利息及稅項前溢利除以利息開支計算。截止2018年4月30日止四個月，權益回報比僅根據四個月份之除稅後溢利數字。
7. 純利率按相關年度／期間除稅後溢利淨額除以收益再乘以100%計算。

進一步分析，請參閱本文件第261至263頁「財務資料 — 主要財務比率」一節。

概 要

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[編纂]完成後，威冕合夥、上海盛軒及朱先生將分別擁有本公司約[編纂]、[編纂]及[編纂]的權益。有關緊隨[編纂]完成後本公司之股權架構，請參閱本文件「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日止年度以及於截止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年之中期股息。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[編纂]前宣派任何其他股息。

股息政策

我們可能會以現金或我們認為合適的其他方式派付股息。宣派和派付任何股息的決定須經董事會批准，並由其酌情決定。此外，一個財政年度的任何末期股息須經股東批准。

董事會將根據以下各項因素不時檢討我們的股息政策，以決定是否宣派和派付股息，包括：(i)經營業績；(ii)現金流量；(iii)財務狀況；(iv)股東權益；(v)整體業務狀況及策略；(vi)資本需求；(vii)附屬公司向我們派付現金股息；及(viii)董事會可能認為相關的其他因素。

董事會可酌情決定於任何年末是否宣派任何股息或(若宣派)決定股息金額及付款方式。該酌情權須遵守任何適用法律法規及我們的細則，而該等規範亦要求獲得股東批准。於日後將宣派及派付的任何股息金額將取決於(其中包括)股息政策、經營業績、現金流、財務狀況、經營及資金需求及其他相關因素。董事會迄今為止並無採納任何股息政策且並無預定任何股息率。董事會將於釐定將予宣派的股息(如有)時考慮相關

概 要

因素。概無保證本公司將能宣派或分派董事會制定的任何計劃所載金額的股息或根本無法宣派或分派股息。過往股息分派記錄未必可用作釐定日後董事會將宣派或派付股息水平的參考或基準。

未來股息派付可能須繳納預扣稅項及其他稅項。有關詳情，請參閱本文件第54頁至第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，請參閱本文件第169頁至第184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。

概 要

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2018年5月完成兩個大型投資，即淀山湖項目及寧波鎮海項目。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用及相關投資產生之所有常規管理費用。

淀山湖項目

淀山湖項目為城市化及重建項目，包括位於上海及蘇州附近的面向高端客戶之公寓、服務式公寓及別墅式物業。該項目之總月租出面積約350,000平方米及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用分別約人民幣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用分別為人民幣0.3百萬元及人民幣7.5百萬元。

寧波鎮海項目

寧波鎮海項目為城市化及重建項目，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人民幣316.8百萬元的投資。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，我們該項目已產生管理費用約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用為人民幣0.1百萬元。

於最後實際可行日期，該等項目正處於最終交收階段及預計該等項目將於2018年9月之前完成。

概 要

我們繼續提供資金並選擇合適的投資項目並設立投資基金。於最後實際可行日期，我們的業務發展部門及督導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。我們已於2018年6月與大型持牌資產管理集團（「資產管理合夥人」）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，請參閱本文件「歷史、發展及企業架構」一節。

除[編纂]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。於最後實際可行日期，於2018年4月30日未付之貿易應收款項之約人民幣3.8百萬元或8.4%其後已結清。

[編纂]

假設[編纂]為[編纂]（即指示性[編纂]範圍的中位數），我們預期產生估計[編纂]總額約[編纂]百萬元（相當於[編纂]百萬元），其中(i)約[編纂]百萬元、[編纂]百萬元及[編纂]百萬元於截至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)[編纂]百萬元預期將於[編纂]前（根據我們的當前估計）收益表內確認；(iii)剩餘[編纂]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。[編纂]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[編纂]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。

潛在投資者務請注意，截至2018年12月31日止年度的財務業績將受到上述非經常性[編纂]的不利影響，且未必與本集團過往財務表現相當。

概 要

概無重大不利變動

除於截至2018年12月31日止年度將確認的[編纂]外，董事確認，自2018年4月30日起（即本文件附錄一會計師報告所載近期經審核財務業績的最後日期直至最後實際可行日期）我們的財務狀況並無發生任何重大不利變動。

[編纂]數據

[編纂]

所得款項用途

我們擬將[編纂]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[編纂]所得款項的擬定用途詳情，請參閱本文件「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文件「風險因素」一節所載可能影響閣下就[編纂]作出投資決定的所有風險因素。

概 要

- 由於被投資公司或我們的業務合伙人的欺詐及欺瞞、失實或具誤導性陳述等各因素而作出不穩健投資決策可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響
- 如果我們不能為已經確定並承諾投資的項目籌集足夠的資金，或根本沒有，我們的經營、業務、財務狀況及經營業績會受到重大不利影響
- 我們的風險管理政策及程序以及內部控制政策未必能充分或有效識別或管理我們面臨的風險
- 倘我們無法促使我們的基金順利並按時退出投資，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響