

財務資料

閣下閱讀以下討論及分析時，應一併參閱我們載於附錄一會計師報告的綜合財務資料及其附註以及我們載於本文件其他部分的節選過往綜合財務資料及營運數據。我們的綜合財務資料已按照國際財務報告準則編製。下文所列我們的財務資料及討論與分析假設於往績記錄期我們的現有架構已經存在。有關本集團架構的進一步資料，請參閱本文件「歷史、發展及企業架構」一節。

以下討論及分析包含若干前瞻性陳述，反映我們目前對未來事件及財務表現的看法。該等陳述乃基於我們根據自身的經驗及對歷史趨勢的看法、現況及預期未來發展以及在相關情況下我們認為合適的其他因素作出的假設及分析。然而，實際結果及發展會否符合我們的預期及預測，取決於非我們所能控制的諸多風險及不確定因素。有關該等風險及不確定因素的討論，請參閱本文件「風險因素」及「前瞻性陳述」兩節。

除非文義另有規定，否則本節所述財務資料乃按綜合基準呈列。

概覽

我們為中國知名投資基金管理人之一，專注於管理不動產投資。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。於往績記錄期，我們向項目基金及母基金收取費用而產生收益，該費用包括常規管理費及績效費。常規管理費乃根據基金壽命期限的管理基金預先釐定的固定百分比定期直接從我們的基金收取，而我們的績效費用乃由我們於各可盈利項目完成後收取。此外，我們亦就基金成立及架構及外包投資者收取基金一次性基金建立費用。有關我們業務的詳情討論，請參閱本文件「業務」一節。

財務資料

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。

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，我們的淨利潤分別約為人民幣10.3百萬元、人民幣43.1百萬元、人民幣63.3百萬元及人民幣27.6百萬元。

影響我們經營業績及財務狀況的主要因素

我們的財務狀況及經營業績已經並將持續受多項因素的影響，包括下文所述者，部分超出我們控制範圍。

中國宏觀經濟狀況

我們主要在中國經營業務，且全部收益於中國產生。因此，我們的業務、增長前景、財務狀況及經營業績會受中國經濟、政治、社會及法律發展動態的重大影響。中國經濟在許多方面有別於其他發達國家的經濟，包括但不限於政府干預程度、經濟結構及外匯管控。

根據弗若斯特沙利文報告，隨著國內需求激增及中國城市化進程加快，併購於日後將成為不動產基金行業的驅動力量且不動產基金將於有效解決併購的融資問題發揮重要作用。董事認為，我們經證實及通用商業模式將使本集團能於不動產融資需求增長中獲益。

風險管理能力

作為投資基金管理人，我們面臨一系列風險，包括經營風險、法律及合規風險以及聲譽相關風險。若未能識別、管理及減輕經營流程各階段的相關風險，可能對我們的業務造成重大不利影響。我們已根據業務經營的特點定製風險管理系統，主要通過全

財務資料

面的投資者及投資目標審慎調查、獨立資料審核及多方面審批程序管理相關風險。我們的董事認為，我們穩健及全面的風險管理系統於日後識別及減輕風險方面將持續有效。

有關風險管理系統的詳情，請參閱本文件「業務 — 風險管理及內部控制」一節。

項目來源、評估及交易設計能力

我們的收入主要包括我們從投資項目期間所獲基金收取的固定管理費及於各可盈利項目完成後收取的績效管理費。因此，我們的業務取決於優質投資項目持續帶來現金流入，而其受超出我們控制範圍的因素影響。

為使我們就基金作出適當投資決策，我們需要根據項目可行性、資金需求、時間表、位置及被投資公司的聲譽及經驗水平識別及挑選目標項目。一般而言，該過程涉及系統的市場分析及對目標項目盈利能力及持續性作出估計。由於被投資公司於我們進行盡職調查過程中的欺詐、欺瞞、失實或具誤導性陳述而作出不穩健投資決策，可能導致對目標項目作出錯誤估值，且對我們從相關投資獲益的能力造成影響。此外，投資架構不穩亦可能影響我們管理各投資項目的能力，進而對我們基金的投資回報產生影響。

董事認為，憑藉我們與地方知名不動產行業的業務合作伙伴的穩固關係，我們將能持續獲得優質投資項目，且憑藉我們專業員工的技術知識，我們將持續有效執行業務、財務、抵押及法定盡職調查系統，並建立穩健的投資架構以作未來投資項目之用。

籌資能力

我們獲得項目及收取管理費與績效管理費的能力亦取決於我們能否及時籌集資金。於簽署相關投資協議後，通常我們募集資金的時間較短，倘未能籌集資金我們可能無法成功獲得可盈利投資項目。若無足夠數量的合資格投資者滿足我們的基金融資需求，我們可能無法為投資項目籌得目標金額的資金。

財務資料

董事認為，憑藉靈活非項目專用母基金以及在直接銷售方面作出的努力，我們將能持續及時滿足投資項目的籌資需求。

項目管理能力

倘項目或被投資公司未能履行與我們訂立的協議項下相關責任，可能導致投資價值下跌，進而對投資基金的表現造成不利影響。於該情況下，我們的業務、財務狀況及業務經營業績可能受到重大不利影響。

董事認為我們將通過積極管理、於相關方面的強大能力及技術以及穩健的風險管理措施，持續有效監控相關公司。

以有效及有利方式退出投資的能力

倘我們的不動產投資項目發展至可退出所花時間較預期更久，則我們的基金未必能以我們預期的方式退出投資，其可能降低或延遲我們基金的預期投資回報，因此對我們的績效管理費造成影響。此外，退出延遲可能使我們的基金面臨其他市場風險及不確定因素，且我們可能無法實現預期回報。我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們董事相信我們擁有有效組合管理經驗及專業技能使我們制定合適退出戰略以或我們基金目標回報。

編製及呈列基準

我們的財務資料乃根據國際財務報告準則編製，此需要管理層作出影響政策應用及所報告資產、負債、收入及開支金額的判斷、估計及假設。相關估計及假設乃基於過往經驗及被視為於相關情況下屬合理的多項其他因素，其結果構成相關基準以編製有關資產及負債賬面值(無法從其他來源獲得)的判斷。實際結果可能有別於相關估計。我們的財務資料以人民幣呈列。編製財務資料所用計量基準為歷史成本。

有關呈列基準的進一步詳情載於本文件附錄一會計師報告附註2.1。

財務資料

關鍵會計政策及估計

我們已確定對編製本集團財務報表屬重大的若干會計政策。我們的部分會計政策涉及客觀假設及估計以及有關會計項目的複雜判斷。於此情況下，釐定該等項目需要管理層根據日後期間可能發生變動的資料及財務數據作出判斷。於審核我們的財務報表時，閣下應考慮：(i)我們所選關鍵會計政策；(ii)影響相關政策應用的判斷及其他不確定因素；及(iii)所報告結果對狀況及假設變動的敏感性。我們於下文載列我們認為對我們屬重要或涉及編製本集團財務報表所用大部分重大估計及判斷的部分會計政策。對理解我們的財務狀況及經營業績屬重要的重大會計政策、估計及判斷詳細載列於本文件附錄一會計師報告所列財務資料附註2.3至附註3。

收益確認

本集團收益主要來與基金管理費用及基金建立費用。我們已採納國際財務報告第15號 — 於往績記錄期，我們客戶編製我們財務資料之合約收益。

收益按已收或應收代價之公平值計量，及指提供服務之應收款項，扣除附加價值稅項。本集團於具體標準符合本集團下文描述之活動時確認收益：

- (a) 常規管理費按在管資產價值之預先釐定固定百分比定期確認；
- (b) 績效費於管理費用可根據實際績效計量釐定時確認，並計及投資基金及管理賬戶之相關計算基準；
- (c) 於基金產品建立後，提供服務已完成及費用固定可確定時，且假設所有其他收益確認標準已獲達成，且並無未來責任或或然事件，則錄得基金建立服務收益；
- (d) 利息收入利用實際利率法確認；

財務資料

(e) 利息收入於收取付款權建立時確認。

本集團預計於向基金提供服務與基金付款間期限超過一年內，不會有任何合約。因此，本集團並無就貨幣時間價值調整任何交易價格。

本集團管理的投資基金

本集團對我們管理的部分基金持有一定的直接利益。在確定本集團是否控制這些資金時，通常考慮本集團在這些基金中的總體經濟利益水平，基金管理人的決策權範圍和投資者移除投資管理人的權利水平。

根據國際財務報告準則第10號，當且僅當投資者俱備以下所有要素時，投資者才能控制被投資方：(a)對被投資方擁有權力；(b)從其參與被投資方獲得可變回報的風險或權利；(c)對被投資方使用權力影響投資者回報金額的能力。在評估權力是否存在時，倘基金管理人隨時可能被撤銷，本集團將無權控制基金。關於可變回報，基金產生的所有經濟利益，包括對這些基金的直接利益的程度，收取的常規管理費和獲得的業績獎金都將被考慮在內。本集團使用30%作為評估我們是否為這些基金的主要受益人的參考點。

於往績記錄期，由本集團管理的基金的財務並未合併入本集團的財務資料，原因是本集團無法控制該等基金。

政府補助

政府補助乃按彼等之公平值確認，有合理確認將會收到補助並符合所有附加條件。當贈款與支出項目有關時，於其旨在補償的成本支出的期間內，系統地將其確認為收入。

金融工具

本集團根據管理資產的業務模式及資產的合約條款對所有金融資產進行分類，按以下標準測量攤銷成本或按公平值列入損益（「按公平值列入損益」）。

財務資料

按攤銷成本計量之金融資產

債務工具以攤銷成本計量，倘其持有的業務模式目標為持有金融資產以收取合約現金流量，並且其合同條款於特定日期產生之現金流量僅為支付本金及尚未償還本金之利息。本集團於此類別中包括現金及現金等值物、貿易應收款項、應收貸款及其他應收款項。

按公平值列入損益之金融資產

金融資產按公平值計量且其變動計入當期損益，倘：

- (a) 金融資產的合約條款於指定日期產生現金流量，僅為本金及未償還本金的利息；
或
- (b) 其持有的業務模式目標或為收取合約現金流量或既收取合約現金流量又出售；
或
- (c) 於初始確認時，不可撤銷地將其指定為損益賬按公平值處理，以此消除或大幅減少因計量資產或負債或於不同基礎上確認收益及虧損而產生之計量或確認方面之不一致性。

本集團分類及衡量其於損益賬按公平值處理之投資組合。本集團可能會於損益賬按公平值處理基礎上指定金融工具，倘這樣做消除或大幅減少計量或確認方面之不一致性。

按攤銷成本計量之金融資產

此類別包括除於損益賬按公平值處理之金融負債。本集團在此類別中包括可換股債券，債券及其他短期應付款項。

當金融負債被持作買賣及衍生工具或應用公平值指定獲應用時其以攤銷成本或以公平值計量基準計量。

首次計量

於損益賬按公平值處理之金融資產及金融負債以公平值計入財務狀況表。該等工具所有交易成本均直接於損益表確認。

金融資產及負債(不含分類於損益賬按公平值處理之金融資產及負債)初步按其公平值加收購或發行之任何直接應佔增值成本計量。

財務資料

後續計量

於初步測量後，本集團按公平值計量分類為按公平值透過損益之金融工具。該等金融工具之公平值之後續變動乃於綜合收益表內按公平值透過損益記錄於金融資產及負債之收益或虧損淨額。該等工具所獲或已付利息及股息乃單獨錄入利息收入或開支及全面收益表中的股息收入或開支。

債務工具(按公平值列入損益分類除外)乃使用成本法按攤銷成本減任何減值撥備計量。收益及虧損乃於債務工具取消確認或減值時通過攤銷進程於損益中確認。

金融負債(按公平值列入損益分類除外)乃使用實際利率法按攤銷成本計量。收益及虧損乃於負債取消確認時通過攤銷進程於損益中確認。

實際利息法(實際利息法)乃為一種用計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於相關其內攤分及確認損益中利息收入或利息支出方法。實際利息指能將能預計未來之現金付賬或收入，從相關金融工具之預計年期計算至與金融工具之賬面值或金融負債之攤銷成本之利率。於計算實際利率，本集團乃按金融工具之所有合約條款而估計其現金流量，但不考慮預計之信貸損失。此計算包括所有合約條款內交易雙方所收取或支付能構成整體實際利息指費用及利率價差、交易成本及所有其他溢價或折讓。

取消確認

一項金融資產(或一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分)於收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿，或本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，或本集團保留收取該項資產所得現金流量之權利，惟須根據一項「過渡」安排，在未有嚴重延緩之情況下，已就有關權利全數承擔付款予第三者之責任時取消確認及本集團已：

- (a) 已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報；或
- (b) 並無轉讓或保留該項資產全部風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利(或已訂立一項「過渡」安排)但

財務資料

並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報且並無轉讓該項資產之控制權，該資產以本集團持續參與該資產方式確認。於此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留權利之基準計量。

當金融負債已獲履行、取消或期滿，本集團終止確認金融負債。

金融資產減值

本集團擁有符合國際財務報告準則第9號新預期信用損失模式的金融資產類型：

- 提供服務的貿易應收款項；及
- 應收貸款及其他應收款項。

就貿易應收款項而言，本集團採用國際財務報告準則第9號許可之簡化法，其規定預期的壽命虧損從初步確認之應收款項中確認。

本集團以前瞻性基準評估與其債務工具相關的預期信貸損失，包括按應收貸款的攤銷成本以及財務擔保合同產生的風險。應用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。

其他應收款減值按12個月預期信用損失或壽命預期信用損失計量，具體取決於自初步確認後信用風險是否顯著增加。倘自初步確認後發生應收款信用風險大幅增加，則減值計入壽命預期信用損失。

撤銷

若日後收回不可實現時，本集團則會撤銷(部份或全部)金融資產的總賬面金額。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或收入來源以可產生足夠的現金流量來償還應撤銷的金額。然而，已撤銷的金融資產仍可能受到執行活動的影響，以遵守本集團收回應收金額的程序。

財務資料

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其股本投資。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場進行；或於未有主要市場的情況則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場必須屬本集團能取用者。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

非金融資產的公平值計量參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

本集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

公平值於歷史財務資料計量或披露的所有資產及負債基於對公平值計量整體屬重要的最低輸入數據水平按如下所述在公平值層級中分類：

第1級 — 基於相同資產或負債在活躍市場中的報價（未經調整）

第2級 — 基於對公平值計量屬重大的直接或間接可觀察最低水平輸入數據的估值技術

第3級 — 基於對公平值計量屬重大的不可觀察最低水平輸入數據的估值技術

就於經常性在財務報表中確認的資產及負債而言，本集團通過於各報告期末重新評估分類（基於對公平值計量整體而言屬重要的最低層輸入數據）來確定是否發生了層級間轉移。

財務資料

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或就一項資產進行每年減值測試(存貨、建築合約資產、金融資產、投資物業及非流動資產／分類為持作出售的出售組別除外)，則須估計該項資產的可回收金額。一項資產的可回收金額乃根據資產或現金產生單位的使用價值或公平值減出售成本兩者中的較高者計算，並以個別資產釐定，除非該項資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，可回收金額則按該項資產所屬的現金產生單位確認。

僅在資產賬面值高於其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，須採用反映目前市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值。減值虧損於其產生期間在全面收益表內扣除為與已減值資產功能一致的開支類別。

於各申報期末，須評估是否有跡象顯示過往已確認的減值虧損不再存在或可能減少。若出現上述跡象，則估計可收回金額。倘用以釐定資產可收回金額的估計值有變時，方會撥回過往確認的資產減值虧損，惟因該等資產的減值虧損撥回而變動資產賬面值，不可高於倘以往年度並無就資產確認減值虧損而應已釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回於產生期間計入全面收益表，惟倘資產按重估值列賬，則在此情況下，減值虧損撥回根據該重估資產的相關會計政策列賬。

財務資料

綜合全面收益表

下表載列本集團於往績記錄期的綜合全面收益表，其乃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>

財務資料

綜合全面收益表節選項目說明

收益

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。常規管理費乃根據我們管理基金的時間按預先釐定的固定費率直接從我們的基金收取，而我們的績效費用乃由我們於各可盈利項目完成後收取。我們於截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月分別產生收益約人民幣34.9百萬元、人民幣83.4百萬元、人民幣130.9百萬元及人民幣56.5百萬元。

下表載列於往績記錄期我們按收入來源劃分的收益明細：

	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)									
項目基金										
— 常規管理費.....	13,611	39.0	57,019	68.4	103,518	79.1	36,143	90.6	35,306	62.5
— 績效管理費.....	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	36,143	90.6	53,755	95.2
母基金										
— 常規管理費.....	4,498	12.9	4,059	4.9	6,231	4.8	1,931	4.8	2,962	5.3
— 績效管理費.....	—	—	8,447	10.1	2,061	1.6	2,022	5.1	—	—
— 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	3,953	9.9	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)	(213)	(0.5)	(333)	(0.6)
總計.....	<u>34,869</u>	<u>100.0</u>	<u>83,422</u>	<u>100.0</u>	<u>130,875</u>	<u>100.0</u>	<u>39,883</u>	<u>100.0</u>	<u>56,467</u>	<u>100.0</u>

附註：於往績記錄期，我們已就估值及評估獨立第三方潛在不動產投資商向一間被投資公司提供一次性諮詢服務。

財務資料

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(一般為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。

我們的基金投資於三個主要類別組合資產，即商業不動產項目、不良資產項目及城市化及重新開發項目。有關我們組合資產的進一步詳情請參閱本文件「業務 — 組合資產」一節。下文載列我們往績記錄期內按組合資產劃分的我們的項目基金管理收益明細：

	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		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)									
商業不動產項目.....	8,439	26.1	37,150	51.5	34,836	28.3	9,971	27.6	10,187	19.0
不良資產項目.....	—	—	22,538	31.2	51,905	42.1	15,446	42.5	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	10,726	29.7	21,464	39.9
項目基金總計.....	<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>36,143</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收取的管理費包括在母基金中，用於其對我們項目基金的任何投資。

財務資料

管理資產

下表載列我們按基金類別劃分的管理資產於相關年／期末的明細：

	於12月31日							
	2015年		2016年		於2017年		於2018年4月30日	
	基金 數目	管理資產	基金 數目	管理資產	基金 數目	管理資產	基金 數目	管理資產
		人民幣 百萬元		人民幣 百萬元		人民幣 百萬元		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：於項目基金中的母基金								
投資	—	(225.5)	—	(248.1)	—	(489.6)	—	(581.3)
經調整總計	<u>7</u>	<u>989.1</u>	<u>9</u>	<u>3,582.2</u>	<u>17</u>	<u>4,984.9</u>	<u>18</u>	<u>4,411.4</u>

附註：我們已估計母基金於項目基金中的金額以避免重複計算。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們管理基金及資產管理數目變動如下：

	項目基金		項目基金母基金變現/ (注資)調整		經調整項目基金		母基金		基金總計	
	基金數量	管理資產	基金數量	管理資產	基金數量	管理資產	基金數量	管理資產	基金數量	管理資產
		人民幣 百萬元		人民幣 百萬元		人民幣 百萬元		人民幣 百萬元		人民幣 百萬元
於2015年1月1日	7	679.0	—	(224.0)	7	455.0	2	224.0	9	679.0
現有項目投資變動：										
加/(減)：淨添置/(變現)	—	37.7	—	15.5	—	53.2	—	1.5	—	54.7
減：完成	(5)	(538.0)	—	100.8	(5)	(437.2)	—	—	(5)	(437.2)
小計	(5)	(500.3)	—	116.3	(5)	(384.0)	—	1.5	(5)	(382.5)

財務資料

	項目基金		項目基金母基金變現/ (注資)調整		經調整項目基金		母基金		基金總計	
	基金數量	管理資產	基金數量	管理資產	基金數量	管理資產	基金數量	管理資產	基金數量	管理資產
		人民幣 百萬元		人民幣 百萬元		人民幣 百萬元		人民幣 百萬元		人民幣 百萬元
新項目變動：										
加：添置	3	810.4	—	(117.8)	3	692.6	—	—	3	692.6
於2015年12月31日及 2016年1月1日	5	989.1	—	(225.5)	5	763.6	2	225.5	7	989.1
現有項目變動：										
加/(減)：淨添置/(變現)	—	477.6	—	59.4	—	537.0	(1)	(198.0)	(1)	339.0
減：完成	(3)	(769.0)	—	128.3	(3)	(640.7)	—	—	(3)	(640.7)
小計	(3)	(291.4)	—	187.7	(3)	(103.7)	(1)	(198.0)	(4)	(301.7)
新項目變動：										
加：添置	4	2,859.6	—	(210.3)	4	2,649.3	2	245.5	6	2,894.8
於2016年12月31日及 於2017年1月1日	6	3,557.3	—	(248.1)	6	3,309.2	3	273.0	9	3,582.2
現有變動：										
加/(減)：淨添置/(變現)	—	(159.6)	—	47.9	—	(111.7)	—	214.5	—	102.8
減：完成	(1)	(47.7)	—	27.5	(1)	(20.2)	(1)	(27.5)	(2)	(47.7)
小計	(1)	(207.3)	—	75.4	(1)	(131.9)	(1)	187.0	(2)	55.1
新項目變動：										
加：添置	6	1,583.5	—	(316.9)	6	1,266.6	4	81.0	10	1,347.6
於2017年12月31日及2018年1月1日	11	4,933.5	—	(489.6)	11	4,443.9	6	541.0	17	4,984.9

財務資料

	項目基金		項目基金母基金變現/ (注資)調整		經調整項目基金		母基金		基金總計	
	基金數量	管理資產	基金數量	管理資產	基金數量	管理資產	基金數量	管理資產	基金數量	管理資產
		人民幣 百萬元		人民幣 百萬元		人民幣 百萬元		人民幣 百萬元		人民幣 百萬元
現有變動：										
加/(減)：淨添置/(變現)	—	(602.0)	—	(68.6)	—	(670.6)	—	97.1	—	(573.5)
減：完成	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
小計	—	(602.0)	—	(68.6)	—	(670.6)	—	97.1	—	(573.5)
新項目變動：										
加：添置	1	23.1	—	(23.1)	1	—	—	—	1	—
於2018年4月30日	<u>12</u>	<u>4,354.6</u>	<u>—</u>	<u>(581.3)</u>	<u>12</u>	<u>3,773.3</u>	<u>6</u>	<u>638.1</u>	<u>18</u>	<u>4,411.4</u>

投資收入

根據國際會計準則第28號的豁免 — 對聯營公司及合營企業的投資，倘本集團擔任投資基金經理，本集團並未使用權益法入賬對聯營公司及合營企業的投資。相反，本集團已根據國際財務報告準則第9號選擇按公平值計入損益的聯營公司計量投資。

我們的投資收入主要指按公平值計入損益之於聯營公司或合營企業投資產生的已變現投資收入，其主要為我們投資於我們管理的基金。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，我們的投資收益分別為零，約人民幣12.4百萬元，人民幣2.8百萬元及人民幣4.0百萬元。

財務資料

其他收入及收益

下表載列於相關年度／期間內我們的其他收入及收益明細：

	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)				
銀行利息收入.....	21	163	242	144	39
政府補助 ^(附註)	156	819	861	—	1,580
商業補償.....	166	—	—	—	—
出售附屬公司收益.....	—	23	—	—	—
其他.....	6	6	—	—	—
總計.....	349	1,011	1,105	144	1,619

行政開支

下表載列本集團於往績記錄期按性質劃分的行政開支明細：

	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	%								
	(未經審核)									
員工成本(包括董事酬金)...	5,466	24.2	13,605	37.2	30,935	48.6	5,707	31.0	12,169	43.5
折舊.....	826	3.6	1,034	2.8	3,722	5.8	958	5.2	1,212	4.3
諮詢費.....	11,357	50.2	10,463	28.6	7,126	11.2	3,574	19.4	954	3.4
租金及相關開支.....	2,961	13.1	5,287	14.5	5,291	8.3	1,498	8.1	1,896	6.8
差旅開支.....	1,943	8.6	4,923	13.5	6,774	10.6	1,767	9.6	2,826	10.1
[編纂]開支.....	—	—	1,194	3.3	9,640	15.1	4,841	26.2	3,896	13.9
僱員獎勵開支.....	—	—	—	—	—	—	—	—	4,800	17.1
其他.....	78	0.3	31	0.1	238	0.4	85	0.5	244	0.9
	22,631	100.0	36,537	100.0	63,726	100.0	18,430	100.0	27,997	100.0

財務資料

我們的行政開支主要包括：

- (i) 員工成本(包括董事酬金)，指提供予董事及行政員工的薪金、花紅及福利；
- (ii) 折舊，指本集團租賃土地及樓宇、租賃裝修、傢俬及設備及汽車的折舊；
- (iii) 諮詢費，主要包括就外部顧問對潛在項目進行法律、財務及其他盡職調查工作提供服務而向其支付的費用，但無法向我們基金收取；
- (iv) 租金及相關開支，主要包括本集團所租賃物業的租金費用；
- (v) 差旅開支，指員工出差產生的費用；
- (vi) [編纂]開支，指非經常性的[編纂]有關的開支；
- (vii) 僱員獎勵開支指本公司公平值與就本公司組之權益間接通過威冕合夥按少於本公司之公平值向若干僱員之認購之間的差額；及
- (viii)其他，主要包括日常運營產生的辦公室行政費用及其他雜項費用。

財務資料

員工成本的假設波動

下列敏感性分析說明假設本集團員工成本波動對本集團於往績記錄期的溢利造成的影響。根據弗若斯特沙利文報告，假設波動率定為10%及15%，乃計及私募基金管理公司於2011年至2017年經理人月平均工資約12.8%（複合年增長率）計算得出，就此敏感性分析而言，該利率屬合理：

	<u>-10%</u>	<u>-15%</u>	<u>+10%</u>	<u>+15%</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利變動				
截至2015年12月31日止年度.....	547	820	(547)	(820)
截至2016年12月31日止年度.....	1,361	2,041	(1,361)	(2,041)
截至2017年12月31日止年度.....	3,094	4,640	(3,094)	(4,640)
截至2018年4月30日止四個月	1,217	1,825	(1,217)	(1,825)
除稅後溢利變動(附註)				
截至2015年12月31日止年度.....	410	615	(410)	(615)
截至2016年12月31日止年度.....	1,021	1,531	(1,021)	(1,531)
截至2017年12月31日止年度.....	2,321	3,480	(2,321)	(3,480)
截至2018年4月30日止四個月	913	1,369	(913)	(1,369)

附註：採用中國企業所得稅25%說明除稅前溢利的增加或減少。

財務資料

其他開支

下表載列本集團於往績記錄期按性質劃分的其他開支明細：

	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)	
處置物業、廠房及					
設備項目的虧損.....	15	2	—	—	—
處置無形資產的虧損 ...	—	294	—	—	—
處置附屬公司的虧損 ...	149	—	—	—	—
捐款.....	—	100	65	—	—
商譽減值 ^(附註)	—	—	6,615	—	—
呆賬撥備	—	—	237	—	(96)
其他.....	22	—	2	—	—
	<u>186</u>	<u>396</u>	<u>6,919</u>	<u>—</u>	<u>(96)</u>

附註：

商譽減值主要指於2017年12月31日產生自收購喬方投資及嘉晟瑞信的商譽減值分別約為人民幣0.5百萬元及人民幣6.1百萬元。有關喬方投資及嘉晟瑞信的進一步詳情，請參閱本文件「歷史、發展及公司架構」一節「喬方投資」及「嘉晟瑞信」一段。

自2017年3月15日之收購事項後，上海喬方沒有產生任何收益，且造成本集團截至2017年12月31日止年度綜合溢利虧損淨值約人民幣5.9百萬元。於2017年12月31日，由於我們的管理層認為該收購事項並未產生重大經濟協同效應及該交易商譽應獲撤銷，因而商譽約人民幣0.5百萬元全數撤銷。

有關嘉晟瑞信商譽撤銷，請參閱本節「業務完成 — 收購嘉晟瑞信」一段。

財務資料

所得稅開支

本集團於截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月分別錄得所得稅開支約人民幣3.6百萬元、人民幣15.0百萬元、人民幣25.6百萬元及人民幣10.8百萬元，相當於同年實際利率分別約25.6%、25.8%、28.2%及28.1%。本集團的實際利率於往績記錄期保持穩定，且大體與中國企業所得稅率25%一致。

經營業績比較

截至2018年4月30日止四個月與截至2017年4月30日止四個月比較

收益

我們的收益由截至2017年4月30日止四個月的約人民幣39.9百萬元增加至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣56.9百萬元。該等增加主要由於截至2018年4月30日止年度，福州萬寶域項目及寧波鎮海項目所得績效費分別約為人民幣4.6百萬元及人民幣11.6百萬元，而截至2017年4月30日止四個月並無退出項目基金，因此並無確認項目基金之績效費。

管理費

截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的管理費分別為約人民幣38.1百萬元及人民幣38.3百萬元，分別佔我們同期收益總額的約95.4%及67.7%。

本集團錄得截至2017年及2018年4月30日四個月的穩定管理費收益，其大致與相應年度期間我們的管理資產規模一致。

績效費

截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們績效費的收益分別為約人民幣2.0百萬元及人民幣16.2百萬元，分別佔我們同期收益總額的約5.1%及28.6%。

本集團錄得績效費的收益自截至2017年4月30日四個月的約人民幣2.0百萬元增加至截至2018年4月30日止年度的約人民幣16.2百萬元，增加約人民幣14.2百萬元或約7.0倍。該等增加主要由於我們的若干項目基金於截至2018年4月30日止四個月基本完成，其產

財務資料

生約人民幣16.2百萬元之績效費，特別是，我們確認福州萬寶城項目及寧波鎮海項目之績效費約人民幣4.6百萬元及人民幣11.6百萬元，而截至2017年4月30日止四個月之概無任何項目基金退出及於該期間僅母基金II退出及我們所得績效費約人民幣2.0百萬元。

一次性基金建立費

於截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們錄得一次性基金建立費零及人民幣2.4百萬元。截至2018年4月30日之一次性基金建立費主要指於2017年12月開始嵊泗項目投資、成都項目及成立母基金III的新成立基金提供的基金建立費服務及開始於2018年初開始集資。

投資收入

我們的投資收入主要來自於按金平值計入損益之股息收入由截至2017年4月30日止四個月的零增加至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣4.0百萬元。該等增加主要由於於截至2018年4月30日止四個月來自我們於收集管理資產為人民幣300.0百萬元的母基金III股權投資的投資回報。

其他收入及收益

本集團其他收入及收益由截至2017年4月30日止四個月的約人民幣0.1百萬元增加約人民幣1.5百萬元或10.2倍至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣1.6百萬元。該增長乃主要由於截至2018年4月30日止四個月之政府補助因當地政府退稅產生約人民幣1.6百萬元，而於截至2017年4月30日止四個月並無該項目。

行政開支

我們的行政開支及收益由截至2017年4月30日止四個月的約人民幣18.4百萬元增加約人民幣9.6百萬元或51.9%至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣28.0百萬元。

該增加主要由於(i)由於業務擴張及員工增加，員工成本(包括董事酬金)增加約人民幣6.5百萬元；(ii)截至2018年4月30日止四個月產生的僱員激勵開支約人民幣4.8百萬元，而截至2017年四4月30日止四個月並無發生該等開支，並部分被顧問費用減少約人民幣2.6百萬。

財務資料

按公平值計入損益的於聯營公司或一家合營企業股本投資公平值增加／(減少)

截至2018年4月30日止四個月，於聯營公司或合營企業以公平價計入損益的投資的公平值增加約為人民幣4.2百萬元，較截至2017年4月30日止四個月錄得增加約人民幣2.3百萬元增加約人民幣1.9百萬元。此乃主要由於投資組合表現提升。

除稅前溢利

由於上述原因，除稅前溢利由截至2017年4月30日止四個月的約人民幣23.9百萬元增加約人民幣14.5百萬元或60.8%至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣38.4百萬元。

所得稅開支

本集團所得稅開支由截至2017年4月30日止四個月的約人民幣6.3百萬元增加約人民幣4.4百萬元或70.0%至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣10.8百萬元。於截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的實際稅率為約26.5%及28.1%，其大致與中國企業所得稅25%一致。

期內溢利及全面收入總額

本集團期內溢利及全面收入總額由截至2017年4月30日止四個月的約人民幣17.5百萬元增加約人民幣10.1百萬元或57.5%至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣27.6百萬元看，乃主要由於上述原因的綜合影響。截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的純利率分別約為44.0%及48.9%。倘非經常性[編纂]開支約為人民幣4.8百萬元及同期人民幣3.9百萬元，則淨利率將分別約為56.1%及55.8%。

財務資料

截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度比較

收益

我們的收益由截至2016年12月31日止年度約人民幣83.4百萬元增至截至2017年12月31日止年度約人民幣130.9百萬元，增加約人民幣47.5百萬元或56.9%及通常與在管資產自2016年12月31日約人民幣36億元增加約38.9%至2017年12月31日的約人民幣50億元相符。該增加主要由於(1)城市化及重新開發項目收益增加約人民幣24.1百萬元及(2)不良資產管理收益增加約人民幣29.4百萬元。

管理費

於截至2016年及2017年12月31日止年度，我們來自管理費的收益分別約為人民幣61.1百萬元及人民幣109.7百萬元，佔同期收益總額約73.3%及83.9%。

本集團錄得管理費所得收益增長，由截至2016年12月31日止年度約人民幣61.1百萬元增加約人民幣48.6百萬元或約79.5%至截至2017年12月31日止年度約人民幣109.7百萬元。該增加乃主要歸因於於2016年12月新動工城市化及重新開發項目淀山湖項目的管理資產人民幣11億元及於2017年貢獻的管理費約人民幣27.3百萬元。此外，由於於2016年4月開始，東方保瑞不良資產項目之管理資產為人民幣15億元，其截至2016年及2017年12月31日止年度出資管理費用分別為人民幣22.5元及人民幣47.0百萬元。

績效費

於截至2016年及2017年12月31日止年度，我們來自績效費的收益分別約為人民幣20.2百萬元及人民幣19.7百萬元，佔同年收益總額約24.2%及15.1%。

我們來自績效費的收益由截至2016年12月31日止年度約人民幣20.2百萬元略微減少約人民幣0.5百萬元或約2.5%至截至2017年12月31日止年度約人民幣19.7百萬元。

我們各年間的績效費相對穩定。於截至2017年12月31日止年度，我們已確認的績效費主要來自福州萬寶城項目，約為人民幣14.3百萬元。

財務資料

一次性基金建立費

作為於2017年12月開始並於2018年初開始籌集資金的崢泗項目、成都項目及設立母基金VIII等項目之一的一次性基金建立費由截至2016年12月31日止年度的約人民幣3.4百萬元減少至截至2017年12月31日止年度的約人民幣2.1百萬元，而該等建立費僅反映於下一個報告期。

投資收入

我們主要自按公平值計入損益可於聯營公司之投資之股息分紅由截至2016年12月31日止年度的約人民幣12.4百萬元減少約人民幣9.6百萬元或約77.8%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣2.8百萬元，乃由於年內退出按公平值計入損益可於聯營公司之投資少於過往年度（於該期間我們退出於母基金I的股權投資的26.3%，母基金I有人民幣198.0百萬元的管理資產）的該投資並變現投資回報。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益截至2016年12月31日止年度約人民幣1.0百萬元略微增加約人民幣0.1百萬元或約9.3%至截至2017年12月31日止年度約人民幣1.1百萬元。

行政開支

本集團的行政開支由截至2016年12月31日止年度約人民幣36.5百萬元增加約人民幣27.2百萬元或約74.4%至截至2017年12月31日止年度約人民幣63.7百萬元。該增加主要由於員工成本（包括董事酬金）的增加約人民幣17.3百萬元，該等增加主要由於業務的增長及員工人數由2016年12月31日的59人大幅增至2017年12月31日的125人。

按公平值計入損益的於聯營公司或一家合營企業股本投資公平值增加／（減少）

按公平值計入損益的於聯營公司或一家合營企業投資的公平值於截至2017年12月31日止年度增加約人民幣24.8百萬元。截至2016年12月31日止年度，我們於聯營公司或一家合營企業的投資公平值中錄得減少人民幣1.8百萬元，其由於於2016年投資收入中公平值變現。

財務資料

其他開支

截至2016年及2017年12月31日止年度，本集團確認其他開支分別約為人民幣6.9百萬元及人民幣0.4百萬元。該等其他開支的增加主要的2017年錄得商譽減值人民幣6.6百萬元，乃鑒於收購喬方投資及嘉晟瑞信並未產生重大經濟協同效應。

除稅前溢利

由於上述原因，除稅前溢利由截至2016年12月31日止年度約人民幣58.1百萬元增加約人民幣30.8百萬元或53.1%至截至2017年12月31日止年度約人民幣88.9百萬元。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2016年12月31日止年度約人民幣15.0百萬元增加約人民幣10.6百萬元或70.7%至截至2017年12月31日止年度約人民幣25.6百萬元。該增加主要歸因於除稅前溢利由截至2016年12月31日止年度約人民幣58.1百萬元增至截至2017年12月31日止年度約人民幣88.9百萬元所致。

年內溢利及全面收入總額

本集團的年內溢利由截至2016年12月31日止年度的約人民幣43.1百萬元增加約人民幣20.2百萬元或46.9%增至截至2017年12月31日止年度的約人民幣63.3百萬元，乃主要由於上述各項的合併影響所致。截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的純利率分別約為51.7%及48.4%。倘非經常性[編纂]開支約為人民幣1.2百萬元及不包括同年人民幣9.6百萬元，則純利率將分別約為53.1%及55.8%。

財務資料

截至2016年12月31日止年度與截至2015年12月31日止年度比較

收益

我們的收益由截至2015年12月31日止年度約人民幣34.9百萬元增至截至2016年12月31日止年度約人民幣83.4百萬元。該增加乃主要由於(i)截至2015年12月31日止年度第四季度開始的投資項目總體規模增加，開始兩個大型項目，即2015年8月管理資產為人民幣539.0百萬元的新田360項目及於2015年12月管理資產為人民幣650.0百萬元港幣的福州萬寶城項目；(ii)併入2016年該等大規模投資項目的全年影響；及(iii)於2016年開始不良資產管理項目，即東方保瑞不良資產項目，其管理資產為約人民幣1,450.0百萬元。

常規管理費

於截至2015年及2016年12月31日止年度，我們來自常規管理費的收益分別約為人民幣18.1百萬元及人民幣61.1百萬元，佔同年收益總額約51.9%及73.3%。

本集團錄得管理費所得收益增長，由截至2015年12月31日止年度約人民幣18.1百萬元增加約人民幣43.0百萬元或約237.6%至截至2016年12月31日止年度約人民幣61.1百萬元。此乃主要由於(i)2015年下半年期間及之後開始管理資產為人民幣650.0百萬元福州萬寶城項目及定期管理資產為人民幣539.0百萬元新田360項目等多個大規模項目，令2016年12月31日開始的定期管理資產主要增加約人民幣26億元，由各項目不足人民幣100.0百萬元增至2015財年第四季度期間及之後開始的各項目逾人民幣300.0百萬元，導致我們於2016年全年的管理資產總額由2015年12月31日約人民幣981.1百萬元大幅增加至2016年12月31日的人民幣36億元；(ii)納入截至2016年12月31日止年度期間多項大規模項目的全面效果，包括上述福州萬寶城項目及新田360項目；及(iii) 2016年東方保瑞不良資產項目的第一個不良資產項目開始產生收益，且於截至2016年12月31日止年度貢獻常規管理費約人民幣22.5百萬元。

績效費

於截至2015年及2016年12月31日止年度，我們來自績效管理費的收益分別約為人民幣15.2百萬元及人民幣20.2百萬元，佔同年收益總額約43.5%及24.2%。

財務資料

我們來自績效費的收益由截至2015年12月31日止年度約人民幣15.2百萬元增加約人民幣5.0百萬元或約32.9%至截至2016年12月31日止年度約人民幣20.2百萬元。該增加乃主要歸因於2016年清償母基金I後確認的績效費約人民幣8.5百萬元及於新田360項目於截至2016年12月31日止年度完成後確認的績效費約人民幣6.8百萬元所致。

一次性基金建立費

於截至2015年及2016年12月31日止年度，我們已錄得相似水平一次性基金建立費約人民幣3.6百萬元及人民幣3.4百萬元。

諮詢費

於截至2015年12月31日止年度，我們已就估值及評估獨立第三方潛在不動產投資提供一次性諮詢服務約人民幣0.1百萬元。

投資收入

我們的投資收入由截至2015年12月31日止年度的零增至於截至2016年12月31日止年度的約人民幣12.4百萬元。該等增加主要歸因於我們當時持有該母基金約26.3%的權益導致的於2016年我們自結算母基金I獲得收入約人民幣12.0百萬元。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至2015年12月31日止年度的約人民幣0.3百萬元增至於截至2016年12月31日止年度的約人民幣1.0百萬元，增長約人民幣0.7百萬元或約189.7%。有關增長乃主要由於政府補助大幅增長約人民幣0.7百萬元，乃由於不同當地政府機構退稅所致。

行政開支

本集團的行政開支由截至2015年12月31日止年度約人民幣22.6百萬元增加約人民幣13.9百萬元或約61.4%至截至2016年12月31日止年度約人民幣36.5百萬元。

財務資料

該增加主要由於(a)員工成本由截至2015年12月31日止年度約人民幣5.5百萬元增加約人民幣8.1百萬元或約148.9%至截至2016年12月31日止年度約人民幣13.6百萬元，主要由於(i)額外僱傭專業員工以支持我們的業務擴展；及(ii)大部分僱員整體提薪以對其向利潤增長做出的貢獻給予獎勵；及(b)部分由截至2016年12月31日止年度產生的非經常性[編纂]開支約為人民幣1.2百萬元所抵銷。

按公平值計入損益的於聯營公司或一家合營企業的投資公平值增加／(減少)

按公平值計入損益的於聯營公司或一家合營企業的投資的公平值於截至2016年12月31日止年度減少至約人民幣1.8百萬元，較截至2015年12月31日止年度增長約人民幣1.5百萬元。此乃主要由於清償母基金I及大額提取及退出母基金及相關股本投資公平值變動於年內已變現為投資收入所致。

其他開支

本集團的其他開支由截至2015年12月31日止年度的約人民幣0.2百萬元增加約112.9%至截至2016年12月31日止年度的約人民幣0.4百萬元。該等增加主要由於出售無形資產虧損約人民幣0.3百萬元，即出售我們的舊IT系統作為我們的IT系統的更新。

除稅前溢利

由於上述項目，除稅前溢利由截至2015年12月31日止年度約人民幣13.9百萬元增加約人民幣44.2百萬元或317.8%至截至2016年12月31日止年度約人民幣58.1百萬元。

財務資料

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2015年12月31日止年度約人民幣3.6百萬元增加約人民幣11.4百萬元或321.5%至截至2016年12月31日止年度約人民幣15.0百萬元。該增加主要歸因於除稅前溢利由截至2015年12月31日止年度約人民幣13.9百萬元增至截至2016年12月31日止年度約人民幣58.1百萬元所致。截至2016年12月31日止兩個年度，我們的實際稅率保持穩定，分別約為25.6%及25.8%，接近中國企業所得稅稅率25%。

年度溢利及全面收入總額

本集團的年內溢利由截至2015年12月31日止年度的約人民幣10.3百萬元增加約人民幣32.8百萬元或316.6%至截至2016年12月31日止年度的約人民幣43.1百萬元，乃主要由於上述項目的合併影響所致。截至2015年及2016年12月31日止年度，我們的純利率分別約為29.7%及51.7%。我們於2016年的純利率大幅上升主要由於年開始更多大型項目所致。

流動資金及資本資源

概覽

於往績記錄期，本集團一般通過經營所得現金及股東權益相結合的方式為業務活動提供資金。我們預期該等金融資源將仍作為我們核心流動資金來源，而[編纂]所得款項淨額預期將增加我們的流動資金並為我們的業務擴展提供資本。董事認為從長遠看來，本集團的營運資金及其他流動資金需求將通過(其中包括)經營所得現金及(如有必要)其他外部股權及債務融資獲得資金。

財務資料

現金流量

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
經營活動所得／(所用)					
現金流量淨額.....	(11,525)	57,732	(4,525)	(19,991)	34,668
投資活動所得／(所用)現金淨額.	(44,412)	10,923	(48,357)	(1,492)	(79,656)
融資活動產生的現金淨額.....	65,735	14,990	800	650	16,250
現金及現金等價物增加／					
(減少)淨額.....	9,798	83,645	(52,082)	(20,833)	(28,738)
年／期初現金及現金等價物.....	296	10,094	93,739	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>72,906</u>	<u>12,919</u>

經營活動

本集團的經營現金流入主要來源於提供管理基金服務收取的常規管理費用及業績報酬。本集團經營活動產生的現金流出主要由於支付員工成本及租金及相關開支增加所致。經營活動所得現金淨額反映除所得稅前溢利，就下列各項進行調整(i)非現金項目，主要包括折舊；及(ii)營運資金變動，主要包括於(a)貿易應收款項；(b)按公平值計入損益的於聯營公司或一家合營企業投資；(c)預付款項、按金及其他應收款項；(d)管理基金墊款；及(e)應計費用及其他應付款項的變動。

截至2015年12月31日止年度，經營活動所用現金淨額約為人民幣11.5百萬元，主要反映除稅前溢利約人民幣13.9百萬元(i)按公平值計入損益的於聯營公司或一家合營企業

財務資料

投資公平值增加約人民幣1.5百萬元；(ii)貿易應收款項增加約人民幣2.4百萬元；(iii)預付款項、按金及其他應收款項增加約人民幣8.1百萬元；(iv)管理基金墊款減少約人民幣2.5百萬元；及(vi)應計費用、其他應付款項減少約人民幣10.4百萬元。

截至2016年12月31日止年度，經營活動所用現金淨額約為人民幣57.7百萬元，主要由於於2016年我們業務擴張及純利增加。經營現金流反映除稅前溢利約人民幣58.1百萬元，就下列各項作出調整(i)於聯營公司或一家合營企業投資之公平值減少約人民幣1.8百萬元；(ii)貿易應收款項減少約人民幣3.9百萬元；(iii)預付款項、按金及其他應收款項減少約人民幣5.6百萬元；及(iv)其他應付款項及應計費用增加約人民幣7.1百萬元及(v)按公平值計竹損益的股息收入約人民幣12.4百萬元。

截至2017年12月31日止年度，於經營活動所用的現金淨額約為人民幣4.5百萬元，主要由於於2017年貿易應收款項增加約人民幣75.7百萬元。經營現金流反映除稅前溢利約人民幣88.9百萬元，就下列各項作出調整(i)於聯營公司或一家合營企業投資之公平值增長約人民幣24.8百萬元；(ii)貿易應收款項增加約人民幣75.7百萬元；(iii)預付款項、按金及其他應收款項減少約人民幣5百萬元；(iv)管理基金墊款減少約人民幣28.0百萬元；及(vi)其他應付款項減少約人民幣23.2百萬元。

截至2018年4月30日止四個月，經營活動所用現金淨額為約人民幣34.7百萬元。經營現金流主要反映除稅前溢利約人民幣39.4百萬元，就下列各項作出調整(i)於聯營公司或一家合營企業投資公平值減少約人民幣4.2百萬元；(ii)貿易應收款項減少約人民幣36.3百萬元；(iii)預付款項、按金及其他應收款項增加約人民幣26.4百萬元；(iv)管理基金墊款減少約人民幣0.9百萬元及(v)其他應付款項及應計費用增加約人民幣0.9百萬元。

投資活動

截至2015年12月31日止年度，投資活動產生現金淨額約為人民幣44.4百萬元，主要為下列各項的共同影響(i)購買物業、廠房及設備項目約人民幣3.6百萬元；(ii)處置附屬公司(即江蘇瑞威)所得款項約人民幣5.0百萬元；及(iii)按公平值計入損益之於聯營公司或合營企業之投資增加約人民幣45.8百萬元。有關出售該附屬公司之詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註25。

財務資料

截至2016年12月31日止年度，投資活動產生現金淨額約為人民幣10.9百萬元，主要為下列各項的共同影響(i)購買物業、廠房及設備項目約人民幣3.2百萬元；(ii)購買其他無形資產約人民幣0.3百萬元；(iii)處置附屬公司所得款項約人民幣5.0百萬元；(iv)按公平值計入損益之股息收入為人民幣12.4百萬元；及(v)按公平值計入損益增加人民幣3.0百萬元。有關出售該附屬公司之詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註25。

截至2017年12月31日止年度，投資活動所用現金淨額約為人民幣48.4百萬元，主要由於(i)購買物業、廠房及設備項目約人民幣0.6百萬元；(ii)向第三方墊款人民幣50.0百萬元；(iii)收購附屬公司約人民幣3.6百萬元；(iv)處置一間附屬公司所得款項約為人民幣0.5百萬元；(v)按公平值計入損入增加人民幣4.0百萬元；及(vi)按公平值計入損益之股息收入人民幣3.2百萬元。有關向第三方墊款之詳情，請參閱本節「應收貸款」一段。

截至2018年4月30日止四個月，投資活動所得現金淨額為約人民幣79.7百萬元，主要為(i)購買物業、廠房及設備項目約人民幣2.3百萬元；(ii)於合營企業注資人民幣2.0百萬元；(iii)償還第三方墊款款項人民幣20.0百萬元的綜合影響；(iv)按公平值計入損益的於聯營公司或一家合營企業之投資增加約人民幣99.0百萬元；及(v)按公平值計入損益之股息收入人民幣3.8百萬元。

融資活動

截至2015年12月31日止年度，融資活動產生現金淨額約為人民幣65.7百萬元，歸因於發行股份所得款項約人民幣65.7百萬元。

截至2016年12月31日止年度，融資活動產生現金淨額約為人民幣15.0百萬元，乃由於下列各項的共同影響(i)發行股份所得款項約人民幣50.0百萬元；及(ii)已付股息約人民幣35.0百萬元。有關已付股息之詳情，請參閱本節「股息」一段。

截至2017年12月31日止年度，融資活動產生現金淨額約為人民幣0.8百萬元，主要歸因於非控股權益注資約人民幣0.8百萬元。

截至2018年4月30日止四個月，融資活動所得現金淨額為約人民幣16.3百萬元，乃主要由於發行股份所得款項人民幣15.0百萬元及自非控股權益的注資約人民幣1.3百萬元。

財務資料

流動資產淨值及綜合財務狀況表節選項目

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節選項目：

	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
可供出售投資.....	—	—	—	—
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

財務資料

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備指汽車、辦公室設備及租賃物業裝修。

我們的物業、廠房及設備由2015年12月31日的約人民幣3.5百萬元增加約人民幣1.5百萬元或45.6%至2016年12月31日的約人民幣5.0百萬元，主要由於截至2016年12月31日止年度收購若干新汽車約人民幣2.4百萬元。我們的物業、廠房及設備由2016年12月31日約人民幣5.0百萬元減少約人民幣0.9百萬元或19.1%至2017年12月31日約人民幣4.1百萬元，主要由於年內折舊。我們的物業、廠房及設備自2017年12月31日的約人民幣4.1百萬元增加約人民幣1.7百萬元或42.9%至2018年4月30日的約人民幣5.8百萬元，其亦主要由於收購若干新汽車。

貿易應收款項

下表載列於所示日期我們的貿易應收款項：

	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
貿易應收款項	<u>5,812</u>	<u>1,901</u>	<u>77,560</u>	<u>41,246</u>

我們的貿易應收款項由2015年12月31日約人民幣5.8百萬元減少約人民幣3.9百萬元或67.3%至2016年12月31日約人民幣1.9百萬元，乃主要由於我們的許多大型項目於截至2016年12月31日止年度實現回報導致提前結算貿易應收款項所致。於2017年12月31日，我們的貿易應收款項增加約人民幣75.7百萬元或約39.8倍，主要由於於截至2017年12月31日止年度我們的收益的大幅增加，及於2017年底前在手項目的管理費尚未支付，以及於2017年第四季度若干新成立的基金也尚未支付管理費。我們的貿易應收款項於2018年4月30日減少約人民幣36.3百萬元或約46.8%，主要由於應該等新成立基金的管理費已結清。

財務資料

本集團與基金的合約條款以信貸交易為主。貿易應收款項根據合約訂明的進度支付時間結清。本集團一直嚴格控制未收回應收款項並設有信貸控制團隊，務求將信貸風險減至最低。高級管理人員定期檢查逾期結餘。鑒於上文所述，並無重大信貸風險集中的問題。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用增強工具。貿易應收賬款並不計息。

下表載列於所示日期基於發票及撥備淨額的貿易應收款項賬齡分析：

	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
1年內.....	5,812	1,901	77,177	40,617
1至2年.....	—	—	383	629
總計.....	<u>5,812</u>	<u>1,901</u>	<u>77,560</u>	<u>41,246</u>

上述資產概無逾期或減值。本集團之貿易應收款項主要指常規管理費，其基於管理資產價值預先釐定的固定百分比並於基金之可分配現金流中優先支付，董事認為該等結餘被認為可全數收回。

下表載列於往績記錄期的貿易應收款項週轉天數：

	截至12月31日止年度			截至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
貿易應收款項週轉天數.....	<u>48</u>	<u>17</u>	<u>111</u>	<u>126</u>

我們的貿易應收款項週轉天數乃基於截至特定年／期初及年／期末的平均貿易應收款項除以年內平均收益，並乘以相應年／期的天數計算。

截至2017年12月31日止年度及截至2018年4月30日止四個月貿易應收款項周轉天數增加乃主要由於產生自年/期末前尚未結清的新建立基金的管理費的貿易應收款項大額增長。

財務資料

我們認為我們的信貸控制政策屬適當。根據相關基金成立協議，存在嚴格條款就向我們退還基金的貨幣資金設有明確的先決條件。由於我們基金的所有錢款均由託管銀行持有，託管銀行會在我們出具合理證據證明已達成先決條件後退還有關資金。董事相信，在投資結構中引入託管銀行，對確保本集團在信用期內收到管理費而言屬重要及有效。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，所有貿易應收款項均未減值。

於最後實際可行日期，約人民幣3.5百萬元或2018年4月30日的未償還貿易應收款項的8.4%已於其後清償。

預付款項、按金及其他應收款項

下表載列我們於所示日期的預付款項、按金及其他應收款項：

	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
預付現金予僱員.....	27	299	165	331
預付款項.....	3	575	845	2,001
其他應收款項.....	1,883	3,294	11,083	6,721
按金.....	29,216	15,836	14,455	4,593
	<u>31,129</u>	<u>20,004</u>	<u>26,548</u>	<u>13,647</u>

按金主要指我們於往績期間以戰略合作資金形式提供予富高投資的無息貸款。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，各自結餘金額約為人民幣19.0百萬元、人民幣14.0百萬元、人民幣8.0百萬元及人民幣0.4百萬元。富高投資已於最後實際可行日期償還該筆貸款項下所有未償還之款項。

其他應收款項主要指本集團代表管理基金支付的若干費用，如銀行手續費、項目盡職調查費及其他成本。其他應收款項餘額由2015年12月31日的約人民幣1.9百萬元增加至2016年12月31日的約人民幣3.3百萬元，並由於業務擴張及管理資金增加而進一步增加至約人民幣11.1百萬元。於2018年4月30日，由於償還我們資金，其他應收款項餘額減少至約人民幣6.7百萬元。

財務資料

應收貸款

下表載列於所示日期我們的應收貸款：

	12月31日			4月30日
	2015年	2016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
攤銷成本	1,000	1,000	48,327	67,643
減值	—	—	(237)	(141)
	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>48,090</u>	<u>67,502</u>
包括：				
即期部分	—	—	20,736	58,610
非即期部分	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>27,354</u>	<u>8,892</u>

應收貸款指(i)於2017年12月31日及2018年4月30日來自上海睿威投資管理中心(有限合夥)(「上海睿威投資」)的應收貸款，分別為約人民幣47.3百萬元及人民幣28.0百萬元(其按攤銷成本減呆賬撥備錄得)；及(ii)於2018年4月30日來自杭州富陽匯鈺投資管理合夥企業(有限合夥)(「杭州富陽匯鈺」)的應收貸款人民幣39.6百萬元。

上海睿威投資以前由朱先生及段先生分別擁有50%及50%，而隨後出售予若干獨立第三方。有關上海睿威投資應收貸款之進一步詳情，請參閱本節「業務合併—收購嘉晟瑞信」一段。

杭州富陽匯鈺擁有我們深圳新喬園項目1.0%的股權，深圳新喬園項目為由上海芮楚擔任普通合夥人的合夥企業，擁有約0.4%的股權。該貸款將於2018年6月底全數結算。

現金及現金等價物

現金及現金等價物包括我們持有的現金及銀行結餘。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，現金及現金等價物分別約為人民幣10.1百萬元、人民幣93.7百萬元、人民幣41.7百萬元及人民幣12.9百萬元，佔各自日期總流動資產的10.0%、81.1%、24.4%及8.6%。

財務資料

按公平值計入損益的於聯營公司或一家合營企業投資

我們的股本投資主要包括於投資於我們管理的基金的投資。下表載列我們的股本投資於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的公平值。

	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
於聯營公司或一家合營企業的 非上市投資，按公平值計	<u>53,809</u>	<u>55,000</u>	<u>83,849</u>	<u>187,019</u>

於2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年4月30日，本集團作為投資基金管理人根據國際財務報告準則第9號計量上述按公平值計入損益之於聯營公司或一家合營企業的投資。

按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業投資於往績記錄期的變動如下：

	成本	按公平值計入	總計
		損益之公平值	
	人民幣千元	增加／(減少)	人民幣千元
於2015年1月1日	6,230	304	6,534
增加	52,000	1,809	53,809
退出及／或變現	(6,230)	(304)	(6,534)
於2015年12月31日及2016年1月1日	<u>52,000</u>	<u>1,809</u>	<u>53,809</u>
增加	55,000	—	55,000
退出及／或變現	(52,000)	(1,809)	(53,809)
於2016年12月31日及2017年1月1日	<u>55,000</u>	<u>—</u>	<u>55,000</u>
增加	4,000	24,849	28,849
於2017年12月31日及於2018年1月1日	<u>59,000</u>	<u>24,849</u>	<u>83,849</u>
增加	103,000	4,706	107,706
退出及／或變現	(4,000)	(536)	(4,536)
於2018年4月30日	<u>158,000</u>	<u>29,019</u>	<u>187,019</u>

財務資料

其他應付款項及應計費用

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的其他應付款項及應計費用分別約為人民幣2.3百萬元、人民幣8.3百萬元、人民幣12.9百萬元及人民幣13.8百萬元。

下表載列於所示日期之其他應付款項及應計費用明細：

	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
應付工資及福利.....	1,498	3,109	8,506	2,656
稅項及附加.....	791	715	2,251	922
應計費用.....	53	4,302	1,741	5,577
僱員墊款.....	—	100	182	55
其他.....	—	31	174	4,564
	<u>2,342</u>	<u>8,257</u>	<u>12,854</u>	<u>13,774</u>

我們的其他應付款項及應計費用由2015年12月31日約人民幣2.3百萬元增加約人民幣6.0百萬元或252.6%至2016年12月31日約人民幣8.3百萬元，乃主要於因僱員整體薪金上漲、2016年員工人數增加令應付工資增加，及2016年溢利大幅增加令應付僱員花紅增加。我們的其他應付款項及應計費用於2017年12月31日增至約人民幣12.9百萬元及主要因為與2017年收入的大幅增漲一致的員工成本進一步上升。我們的其他應付款項及應計費用於2018年4月30日略微增加至約人民幣13.8百萬元，自2017年末保持相對穩定。

管理基金墊款

管理基金墊款主要指來自我們管理的基金的常規管理費墊款。於2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年4月30日，管理基金墊款結餘為約人民幣0.2百萬元、人民幣0.1百萬元、人民幣29.0百萬元及人民幣29.9百萬元。於2017年12月31日及2018年4月30日的管理基金墊款增長乃主要歸因於定立更有利的協議，要求提前支付常規管理費用。

財務資料

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
				2018年
	2015年	2016年	2017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 ⁽³⁾	9.8%	24.3%	22.4%	8.3%
權益回報率 ⁽⁴⁾	10.3%	27.2%	28.3%	12.2%
利息償付率 ⁽⁵⁾	不適用	不適用	不適用	不適用
純利率 ⁽⁶⁾	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據。
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據。
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。

財務資料

流動比率

我們的流動比率於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日分別約為21.3倍、6.2倍、3.2倍及1.6倍。我們於往績記錄期的流動比率有所下降乃主要由於管理基金墊款結餘增加。此外，我們於2018年4月30日確認應付股息人民幣45.0百萬元，而我們的流動比率於2018年4月30日進一步下跌。

資產負債比率及債權比率

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，由於本集團並無任何借款，因此資產負債比率不適用。因此，我們於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日錄得現金淨額狀況。

總資產回報率

我們的資產回報率由截至2015年12月31日止年度約為9.8%增至截至2016年12月31日止年度的約24.3%。有關增長乃主要由於截至2016年12月31日止年度，我們業務擴張所得除稅後溢利增加約人民幣32.8百萬元所致。於截至2017年12月31日止年度，總資產回報率略微減少至約22.4%，其主要由於2017年隨著業務增長而令至總資產的增加。截至2018年4月30日止四個月，我們的資產回報率總額減少至約8.3%，其被視為與全年無法比擬。

股本回報率

我們的股本回報率由截至2015年12月31日止年度的約10.3%增至截至2016年12月31日止年度的約27.2%，乃由於我們業務擴張所得除稅後溢利增加所致。截至2017年12月31日止年度，我們的股本回報率小幅上漲約28.3%。截至2018年4月30日止四個月，我們的股本回報率減少至約12.2%，其被視為與全年無法比擬。

利息償付率

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度概無產生利息開支，因此利息償付率並不適用。

財務資料

純利率

截至2015年、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，我們的純利率分別約為29.7%、51.7%、48.4%及48.9%。該波動與往績記錄期我們的業務擴張及盈利一致。

關連方交易

有關關連方交易的詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註28。董事確認該等交易乃於普通及正常業務過程中按正常商業條款進行。董事認為，關連方交易並無造成我們的經營業績失實或導致過往業績無法在往績記錄期內反映。

經營租賃安排

作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃若干辦公室物業及辦公室設備。物業租賃的期限經協商定為二至五年。

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日，本集團不可撤銷經營租賃項下到期的未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日			4月30日
	2015年	2016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
一年內.....	4,032	3,173	4,213	5,155
二至五年(包括首尾兩年).....	13,037	7,407	5,220	5,011
	<u>17,069</u>	<u>10,580</u>	<u>9,433</u>	<u>10,166</u>

營運資金管理

我們採納下列方法管理本集團的營運資金需求：

- (i) 我們將密切監控現金流量狀況並就其他營運資金需求、資本承諾及投資(如有)採納更加保守的方法；
- (ii) 我們預期通過利用現有財務資源為經營及資本需求提供資金；或

財務資料

(iii) 我們預期從[編纂]收取的所得款項淨額估計將約為[編纂] (即指示性[編纂]範圍每股[編纂][編纂]的中位數)。我們將不時審核有關擴展及資金需求的執行計劃並於有需要時重新調整執行計劃。

董事致力於持續監控我們的營運資金需求及財務狀況。

營運資金的充足性

我們過往通過經營活動所得現金為業務活動提供資金。

董事認為且獨家保薦人及申報會計師一致同意，經考慮(i)本集團於2018年4月30日的銀行現金結餘；(ii)經營所得現金流量；及(iii)[編纂]所得估計現金流量淨額，我們具有足夠營運資金滿足目前及本文件日後至少12個月的資金需求。

董事確認，於往績記錄期，並無嚴重拖欠支付及其他應付款項有關的任何重大契約並無任何重大違約。

債項

我們於2018年4月30日並無任何未償付債項。我們確認自2018年4月30日起我們的未償付債項並無任何重大變動。

或然負債

於2018年4月30日，本集團並無任何債權證、抵押、收費或承兌信用或租購承諾，或擔保或重大或然負債。

董事確認，於往績記錄期，本公司並無嚴重拖欠支付貿易或非貿易應付款項，且並無嚴重違反融資契約(如有)。

資產負債表外安排

我們並無訂立且預期我們不會訂立任何資產負債表外安排。此外，我們並無訂立與我們的股權掛鈎並歸類為所有人權益的任何衍生工具合約。此外，我們並無就轉讓

財務資料

予未綜合實體的資產擁有任何保留或或然權益，作為對該實體的信貸、流動資金或市場風險支持。我們於任何未綜合實體均並無可變權益，以使該實體向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持，或聘請我們提供租賃、對沖或研發服務。

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。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。

財務資料

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「風險因素 — 閣下須繳納中國稅項」一節。

可分派儲備

於2018年4月30日，本公司可分派予股東的可分派儲備為約人民幣50.6百萬元。有關我們儲備的詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註23。

金融風險批露

本集團的主要金融工具包括現金及短期存款。該等金融工具的主要目的為籌集資金用於本集團經營。本集團具有各類其他金融資產及負債，如貿易應收款項及按公平值計入損益的於聯營公司或一家合營企業之投資，其直接由於經營而產生。

本集團金融工具產生的主要風險為信貸風險、流動資金風險及價格風險。董事會審核並協定管理各項風險的政策，相關風險概述如下。

信貸風險

本集團之貿易應收款項主要指按管理資產價值的預定固定比例常規管理費，並按基金可分配現金流量的優先順序支付，本公司董事認為該結餘被視為完全可回收。

流動資金風險

本集團旨在透過動用銀行透支、銀行貸款、可換股債券、融資租賃及其他計息貸款，維持資金持續性及彈性之平衡。

於2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年4月30日，概無重大金融負債。

財務資料

價格風險

本集團面臨本集團持有的按公平值計入損益計量的對聯營公司或一家合營企業進行投資的價格風險。本集團並無商品價格風險。為管理投資產生的價格風險，本集團分散其投資組合。各投資均由高級管理層根據具體情況進行管理。

資本管理

本集團資本管理的主要目標是保障本集團持續經營能力並持穩健的資本比率以支持業務發展及最大化股東價值。

本集團因應經濟狀況變動及相關資產的風險特徵管理資本架構並作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整向股東作出的股息付款，向股東退回資本或發行新股。本集團並無受到外部施加的任何資本要求。於截至2015年、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，管理資本的目標、政策或程序並無發生變動。

本集團利用負債／資產比率監控資本，而資產負債比率按資產總值除以負債總額計算。於所示日期的負債／資產比率如下：

	於12月31日			於4月30日
	2015年	2016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
負債總額	5,195	18,583	59,267	103,683
資產總值	105,613	177,100	282,881	330,966
負債／資產比率.....	4.9%	10.5%	21.0%	31.3%

財務資料

金融工具

於往績記錄期及2018年4月30日，我們並無訂立任何其他金融工具作對沖用途。

[編纂]開支

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]開支總額約[編纂]百萬港元（相當於人民幣[編纂]百萬元），其中(i)約人民幣[編纂]百萬元、人民幣[編纂]百萬元及人民幣[編纂]百萬元於截至2017年12月31日止兩個年度及截至2018年4月30日止四個月的收益表內確認；(ii)人民幣[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)剩餘人民幣[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]開支的不利影響，且未必與本集團過往財務表現相當。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

請參閱本文件附錄二所載之「未經審核備考財務資料」一節。

根據上市規則須作出的披露

董事確認，於2018年4月30日，彼等並無知悉導致須根據上市規則第13.13至13.19條披露規定作出披露的任何情況。

近期發展

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。

財務資料

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分別為人民幣0.1百萬元及零元。

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。

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

財務資料

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]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。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3.5百萬元，或8.4%其後已結清。

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]開支外，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。

業務合併

(a) 收購喬方投資

於2017年3月15日，本集團收購喬方投資51%的股權。收購作為本集團提供投資相關服務的戰略一部份進行。收購之購買代價乃按現金形式，為人民幣1,530,000元並於收購日期支付。

財務資料

於收購日期，喬方投資之可識別資產及負債之公平值如下：

	收購確認之 公平值
	人民幣千元
物業、廠房及設備.....	25
其他無形資產.....	2,763
現金及銀行結餘.....	172
預付款項及其他應收款項.....	249
應計費用及其他應付款項.....	(551)
應付稅項.....	(28)
遞延所得稅負債.....	(690)
按公平值計量之可識別資產淨額.....	1,940
非控股權益.....	(951)
	989
收購之商譽*.....	541
現金支付.....	<u>1,530</u>

收購一間附屬公司之現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價.....	(1,530)
已收購現金及銀行結餘.....	<u>172</u>
計入投資活動所得現金流量之現金及現金等值流出淨額.....	<u>(1,358)</u>

自收購後，喬方投資為本集團收益貢獻零及為截至2017年12月31日止年度之綜合溢利錄得虧損約人民幣5.9百萬元。

* 由於管理層認為是次收購並無產生重大經濟協同效應及是次收購之商譽應撇銷，因此於2017年12月31日的商譽已全數撇銷。

財務資料

(b) 收購嘉晟瑞信

協議

於2017年6月30日，本公司與天津寶立盈及銘大世紀（「賣方」）訂立兩份獨立股份轉讓協議（「股份轉讓協議」）。根據於2017年7月3日完成之股份轉讓協議，本公司分別從天津寶立盈及銘大世紀獲嘉晟瑞信90%及10%之股權。該轉讓後，嘉晟瑞信成為本公司直接全資附屬公司。緊接收購嘉晟瑞信全部股權前，天津寶立盈及銘大世紀分別擁有嘉晟瑞信之90%及10%之權益。於2017年7月3日，寶盈興業（天津）集團有限公司擁有天津寶立盈之70%權益，莊世斌擁有天津寶立盈之30%權益，馮棟擁有銘大世紀之100%權益。天津寶盈及銘大世紀寶盈興業（天津）集團有限公司、莊世斌及馮棟皆為獨立第三方。

收購嘉晟瑞信之原因及裨益

嘉晟瑞信為於2016年6月30日於中國成立之有限公司。嘉晟瑞信持有中國證監會授予之經營證券及期貨業務許可證（「基金銷售許可證」）。於收購時，嘉晟瑞信並無重大運營。

於往績記錄期期間，我們成立芮威投資管理作為我們於富高投資合作的一部份，旨在通過獲取基金銷售許可證擴大銷售渠道。然而，由於中國政府政策變動，我們董事認為難以申請證書，因此我們中止了該合作。我們董事認為儘管嘉晟瑞信並無重大業務，其基金銷售證書為物價之寶，使其持有人能銷售公共及私有基金。由於大多數中國機構投資者一般會要求相關基金管理人在選擇私募股權投資時具有此類牌照作為其選擇標準，我們的董事相信，憑藉基金銷售業務資格證書，我們能夠將投資產品投向更大範圍的機構投資者。就高淨值投資者而言，由於基金銷售業務資格證書將使我們能夠將我們的基金與其他投資產品一起銷售，從而豐富我們提供給客戶的產品。我們的董事相信在獲取此類牌照之後，我們的資金對客戶將更有吸引力。我們董事因此認為擁有該等證書為本集團重大戰略舉措，以(i)擴大我們對不同投資者的影響；(ii)增強我們的銷售能力；及(iii)可能通過分銷第三方產品為我們提供額外的收入來源。

於最後實際可行日期，本集團於對嘉晟瑞信進行整合與業務發展時將考慮各種選擇。

有關我們收購嘉晟瑞信的進一步詳情請參閱本文件「歷史、發展及企業架構 — 嘉晟瑞信」一節。

財務資料

代價

雙方同意，收購事項的代價將由兩部分組成，即根據轉讓協議以現金代價人民幣20.0百萬元及為期3年的無息貸約人民幣50.0百萬元。

由於賣方正考慮擴大其在上海的業務，他們要求將該貸款延伸至他們將建立／識別的上海本地公司。為便於收購，公司提議將貸款延伸至上海瑞威投資。上海瑞威投資先前分別由朱先生及段先生分別擁有50%及50%，並於2015年9月以無償代價向兩名獨立第三方出售。由於上海瑞威投資並無大量業務，且因投資者準備退休，兩家獨立第三方正計劃出售其在上海瑞威的權益，賣方接受了這個提議。

為避免多重轉讓及可能延誤，嘉晟瑞信及上海瑞威投資於2017年7月1日直接訂立貸款協議（「**貸款協議**」），總額為人民幣50百萬元。於2017年7月4日，於股權轉讓協議完成後，本公司向嘉晟瑞信注資人民幣35百萬元，而上海瑞威投資隨後將扣除全部人民幣50百萬元貸款金額。於2017年10月，上海瑞威投資之股權轉讓予賣方之代理人完成收購事項。

由於貸款無息，我們錄得名義利息約人民幣3.9百萬元作為我們代價之一部分。因此，總代價約為人民幣23.9百萬元。其為無息且需根據以下時間表償還：(i) 2018年3月31日前不少於人民幣20.0百萬元；(ii) 2019年3月31日前不少於人民幣20.0百萬元；及(iii) 2020年前剩餘全部未償還金額。嘉晟瑞信之董事田辛酉先生已同意就上海瑞威投資之負債及義務向本集團提供無條件個人擔保。此外，朱先生為任何為償還部份提供額外擔保，其不可根據貸款協議就田辛酉先生就上海瑞威之負債及義務向本集團提供個人擔保收回及該擔保將於上海瑞威投資於貸款協議項下之所有責任及義務均已履行前一直有效。於2018年4月30日，未償還貸款結餘為人民幣30.0百萬元及我們錄得結餘人民幣28.0百萬元（貸款之價值）減我們須根據國際財務報告準則第9號之呆賬撥備。

我們的董事認為，股份轉讓協議之條款（按一般商業條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益）。

財務資料

我們的記錄

於收購日期，嘉晟瑞信之可識別資產及負債之公平值如下：

	收購確認之 公平值
	人民幣千元
現金及銀行結餘.....	25,000
預付款項及其他應收款項.....	20,076
應計費用及其他應付款項.....	(27,239)
按公平值計量之可識別資產總額.....	<u>17,837</u>
收購之商譽.....	<u>6,074</u>
收購代價.....	<u>23,911</u>

自收購起，截至2017年12月31日止年度，嘉晟瑞信向本集團收益貢獻約人民幣2.1百萬元及向綜合溢利錄得虧損約人民幣1.6百萬元。

由於我們尚未開始對嘉晟瑞信進行整合與業務發展，倘沒有對本集團做出有意義的貢獻。我們的董事已經註銷此次交易之商譽。

收購一間附屬公司之現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價.....	(20,000)
已收購現金及銀行結餘.....	<u>25,000</u>
計入投資活動所得現金流量之現金及現金等值流出淨額.....	<u>5,000</u>
現金.....	<u>20,000</u>
公平值與無息貸款原始金額之差額.....	<u>3,911</u>

財務資料

處置附屬公司

(a) 江蘇瑞威

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10月10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；(ii) 江蘇瑞威加入本集團將不會影響本集團[編纂]資格。

於出售日期，江蘇瑞威之資產及負債之賬面值如此：

	人民幣千元
現金及銀行結餘.....	24
預付款項、按金及其他應收款項.....	<u>5,125</u>
出售的資產淨額.....	5,149
出售附屬公司的虧損.....	<u>(149)</u>
現金支付.....	<u><u>5,000</u></u>

出售江蘇瑞威之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	人民幣千元
現金代價	5,000
出售的現金及銀行結餘	<u>(24)</u>
出售江蘇瑞威的現金及現金等價物流入淨額	<u><u>4,976</u></u>

財務資料

(b) 芮威投資管理

於2017年1月17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；(ii)芮威投資管理加入本集團將不會影響本集團[編纂]資格。

於出售日期，芮威投資管理之資產及負債之賬面值如此：

	人民幣千元
現金及銀行結餘.....	17
預付款項、按金及其他應收款項.....	5,544
物業、廠房及設備.....	625
其他應付款項及應計費用.....	(1,209)
處置的資產淨額.....	4,977
處置之收益.....	23
現金支付.....	<u>5,000</u>

處置芮威投資管理之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	人民幣千元
現金代價.....	5,000
處置的現金及銀行結餘.....	(17)
處置芮威投資管理的現金及現金等價物流入淨額.....	<u>4,983</u>

財務資料

(c) 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責任公司。本公司持有上海芮富全部股權的51%。於2016年11月23日，上海芮富的註冊資本未繳足及本公司以人民幣10,000元之現金代價收購上海芮富全部股權的剩餘49%。於該收購事項後，上海芮富成為本公司之全資附屬公司。

於將本公司全部股權的30%及20%分別轉讓予上海兼愛及上海雲恒完成後，於2017年6月8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。

於出售日期，上海芮富之資產及負債之賬面值如下：

	人民幣千元
現金及銀行結餘.....	996
出售前資產淨值.....	996
50%股份之現金代價.....	500
包含於合營企業權益之保留50%股權的公平值.....	498
出售一間附屬公司收益.....	2
就出售上海芮富的現金及現金等價物淨流出.....	<u>(496)</u>