香港聯合交易所有限公司與證券及期貨事務監察委員會對本聆訊後資料集的內容概不負責，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聆訊後資料集全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

上海瑞威資產管理股份有限公司

Shanghai Realway Capital Assets Management Co., Ltd.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(「本公司」)

的聆訊後資料集

警告

本聆訊後資料集乃根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)及證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)的要求而刊發，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

本聆訊後資料集為草擬本，所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。 閣下閱覽本文件，即代表 閣下知悉、接納並向本公司、其保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

(a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件中的資料作出任何投資決定；

(b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、其保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；

(c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後正式的上市文件內全部或部分轉載；

(d) 本文件並非最終的上市文件，本公司可能不時根據聯交所證券上市規則作出更新或修訂；

(e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通函、小冊子或廣告，亦非邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約，且不旨在邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約；

(f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；

(g) 本公司或其任何聯屬公司、顧問或包銷商概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；

(h) 本文件所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；

(i) 本公司並無亦不會將本文件所指的證券按1933年美國證券法(經修訂)或美國任何州立證券法例註冊；

(j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資訊的發佈可能受到法律限制， 閣下同意了解並遵守任何該等適用於 閣下的限制；及

(k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據於香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定，有關文本將於發售期內向公眾人士派發。

重要提示

閣下如對本文件的任何內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

瑞威资本
REALWAY CAPITAL

上海瑞威資產管理股份有限公司
Shanghai Realway Capital Assets Management Co., Ltd.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

[編纂]

[編纂]數目 ： [編纂]股H股(視乎[編纂]行使與否而定)

[編纂]數目 ： 34,506,000股H股(可予[編纂])

[編纂]數目 ： [編纂]股新[編纂](可予[編纂])

[編纂] ： 不超過每股H股[編纂]且預期不低於每股H股[編纂]，另加1.00%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，多繳股款可予退還)

面值 ： 每股H股人民幣1.00元

股份代號 ： [編纂]

獨家保薦人

Alliance Capital Partners Limited
同人融資有限公司

[編纂]

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本文件的內容概不負責，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文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本文件副本連同本文件附錄七「送呈公司註冊處處長及備查文件 — 送呈香港公司註冊處處長的文件」一節所列的文件已遵照香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記。香港公司註冊處處長及香港證券及期貨事務監察委員會對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

本公司於中國成立，且絕大部分業務位於中國。本公司潛在投資者務請注意內地與香港在法律、經濟及財務系統方面的差異，且於中國註冊成立企業中投資具有不同的風險因素。潛在投資者亦須注意中國的監管框架有別於香港監管框架，且應注意本公司股份的不同市場性質。相關差異及風險因素載於本文件「風險因素」、「附錄四 — 組織章程細則概要」及「附錄五 — 本公司註冊成立地點法律概要」章節。潛在投資者務請仔細考慮本文件所載全部資料，尤其是上述章節討論的事宜。

預期**[編纂]**將由本公司與**[編纂]**(為彼等本身及代表**[編纂]**)於**[編纂]**協定。預期**[編纂]**將為**[編纂]**或前後，或本公司與**[編纂]**(為彼等本身及代表**[編纂]**)可能協定的相關較後日期，惟無論如何不得遲於**[編纂]**。**[編纂]**將不會超過每股H股**[編纂]**，且現時預期不會低於每股H股**[編纂]**。除另行公佈者外，投資者申請認購**[編纂]**時，須按最高**[編纂]**每股H股**[編纂]**支付，連同1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘**[編纂]**低於**[編纂]**，則多繳股款將予退還。倘本公司與**[編纂]**(為彼等本身及代表**[編纂]**)由於任何理由未能於**[編纂]**或之前協定**[編纂]**，則**[編纂]**將不會進行並告失效。

[編纂](為彼等本身及代表**[編纂]**)認為合適，則可於遞交**[編纂]**認購申請截止日期上午前，隨時將**[編纂]**項下將予提呈發售的**[編纂]**數目及／或指示性**[編纂]**範圍調至低於本文件所述者。在此情況下，我們將會在作出任何有關調低決定後，在實際可行的情況下盡快(惟無論如何不遲於遞交**[編纂]**認購申請截止日期上午)安排在**[編纂]**及**[編纂]**刊登。進一步詳情載於本文件「**[編纂]**的架構及條件」及「如何申請**[編纂]**」章節。

有意投資者在作出投資決定前，應仔細考慮本文件所載全部資料，包括但不限於本文件「風險因素」一節所載風險因素。

[編纂]有意投資者務請注意，倘於**[編纂]**上午八時正(香港時間)前任何時間，發生本文件「**[編纂]**」一節所載任何事件，則**[編纂]**根據**[編纂]**促使認購人或彼等本身認購**[編纂]**的責任可由**[編纂]**(為彼等本身及代表**[編纂]**)終止。倘**[編纂]**(為彼等本身及代表**[編纂]**)終止**[編纂]**，則**[編纂]**將不會進行並將告失效。

[編纂]並無亦將不會根據美國證券法或美國任何州立證券法登記，且不得於美國境內向美國人士或以其名義或為其利益發售、出售、抵押或轉讓，惟獲豁免遵守美國證券法登記規定或以毋須遵守美國證券法登記規定的交易形式處理者則除外。

[編纂]並非提呈發售本集團管理的基金的任何權益。

預期時間表

[編纂]

預期時間表

[編纂]

預期時間表

[編纂]

目　錄

*本文件乃本公司僅為***[編纂]***而刊發，並不構成提呈出售或招攬購買本文件根據***[編纂]***所提呈***[編纂]***以外任何證券的要約。本文件未必會用作且並無構成任何其他司法權區或任何其他情況下的要約或邀約。概無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區***[編纂]***的發售或派發本文件。*

*閣下應僅倚賴本文件所載資料作出投資決定。本公司、獨家保薦人、***[編纂]***及***[編纂]***並無授權任何人士向　閣下提供有別於本文件所載內容的資料。　閣下不應依賴本文件內未有作出或刊載的任何資料或聲明，而有關資料未經本公司、獨家保薦人、***[編纂]***、***[編纂]***、***[編纂]***、***[編纂]***、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、顧問、代理、代表或彼等任何聯屬人士或參與***[編纂]***的任何其他人士或各方授權。*

*本公司網站****http://www.realwaycapital.com****所載內容並不構成本文件的一部分。*

頁次

預期時間表 i

目錄 iv

概要 1

釋義 15

技術詞彙 31

前瞻性陳述 34

風險因素 36

有關本文件及[編纂]的資料 61

豁免嚴格遵守上市規則 68

目　錄

董事及參與[編纂]的各方 70

公司資料 75

行業概覽 77

監管概覽 89

歷史、發展及企業架構 106

業務 120

未來計劃及所得款項用途 229

董事、監事、高級管理層及僱員 235

主要股東 251

[編纂] 253

與控股股東的關係 258

股本 263

財務資料 267

[編纂] 332

[編纂]的架構及條件 345

如何申請[編纂] 355

目　錄

附錄

附錄一 — 會計師報告 I-1

附錄二 — [編纂] II-1

附錄三 — 稅項及外匯 III-1

附錄四 — 組織章程細則概要 IV-1

附錄五 — 本公司註冊成立地點法律概要 V-1

附錄六 — 法定及一般資料 VI-1

附錄七 — 送呈公司註冊處處長及備查文件 VII-1

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：

(i) 按管理費率劃分之管理資產

	於12月31日			於4月30日
常規管理費率	**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	989.1	3,582.2	4,984.9	4,411.4

(ii) 按績效費率劃分之管理資產

	於12月31日			於4月30日
績效費率	**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	989.1	3,582.2	4,984.9	4,411.4

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

	於12月31日			於4月30日
基準回報(附註)	**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	989.1	3,582.2	4,984.9	4,411.4

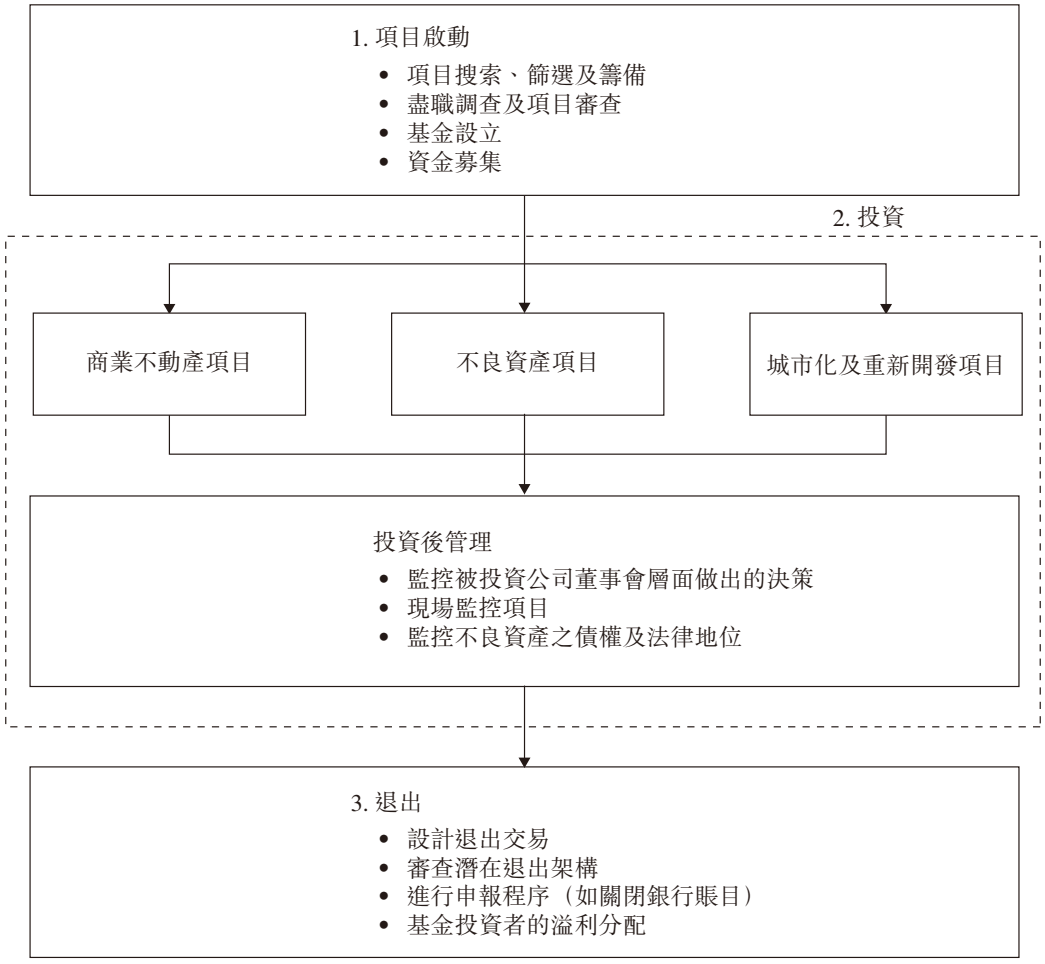
附註： 投資協議中所載列的基準回報(如有)不以任何方式代表對我們基金的投資回報或盈利能力的任何性質的任何保證，亦不應依賴作為對前述內容的指示或對前述內容產生任何期望。

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

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

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文件「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

- 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。

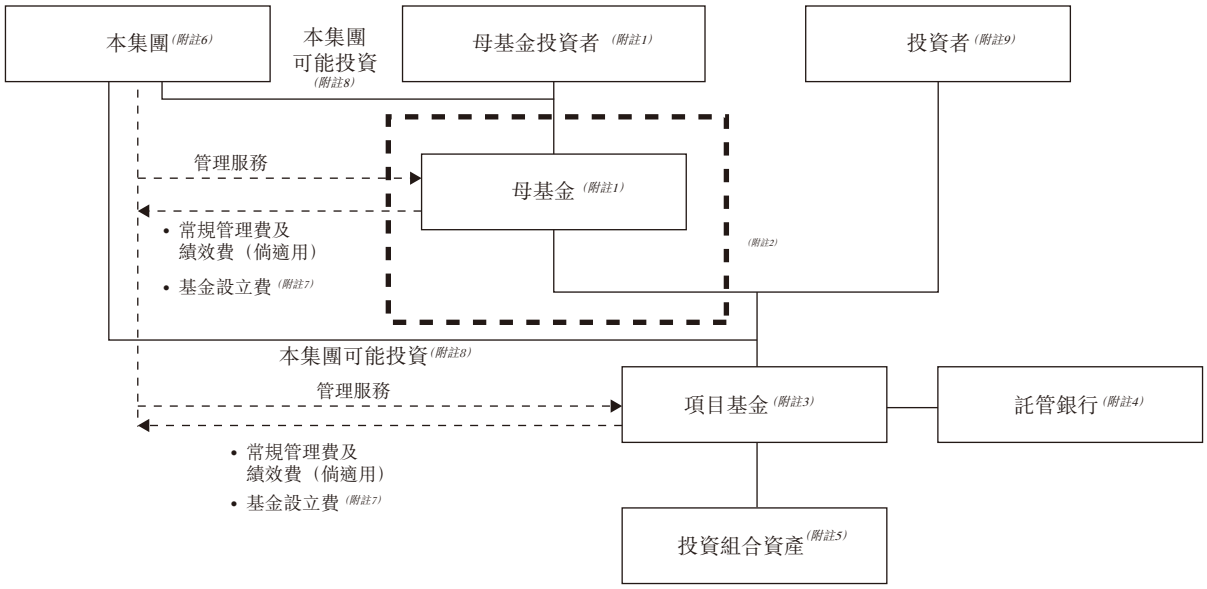
我們於該階段的管理活動將包括：

- 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，請參閱本文件第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. 母基金詳情載於本文件第174頁至187頁「業務 — 我們的投資基金 — 母基金」一節。

2. 誠如本文件第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文件第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。

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*(附註1)*								
—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*(附註2)*	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	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：項目基金中的母基金投資*(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項目基金管理收益明細載列如下：

	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*	*%*
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[*附註*].....	32,357	100.0	72,177	100.0	123,300	100.0	53,755	100.0

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，分別佔本集團除税前溢利的約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，請參閱本文件「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文件「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脱穎而出：

- 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

- 穩定的管理團隊及經驗豐富的技術團隊。

有關詳情，請參閱本文件第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，請參閱本文件第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，除本文件所披露者外，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

	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
除税前溢利	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，請參閱本文件第281頁至第290頁的「財務資料 — 綜合全面收益表節選項目説明」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*
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	10,094	93,739	41,657	12,919

我們於截至2015年及2017年12月31日止年度錄得運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，請參閱本文件第299頁至第302頁的「財務資料 — 流動資金及資本資源」一節。

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4月30日	於2018年8月31日
	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*	*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	96,101	97,061	117,647	54,004	60,464

有關進一步詳情，請參閱本文件第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4月30日／截至2018年4月30日止四個月
	2015年	2016年	2017年	
流動比率	21.3倍	6.2倍	3.2倍	1.6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，請參閱本文件第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**[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51.53%、75.0%及75.0%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**[編纂]**前宣派任何其他股息。

股息政策

有關詳情，請參閱本文件第318頁「財務資料 — 股息 — 股息政策」一節。

未來股息派付可能須繳納預扣税項及其他税項。有關詳情，請參閱本文件第55頁「風險因素 — 閣下須繳納中國税項」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，請參閱本文件「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
總計	2,593.8		

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**[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，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，請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。

[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]**(相當於**[編纂]**)，其中(i)約**[編纂]**、**[編纂]**及**[編纂]**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)**[編纂]**預期將於**[編纂]**前(根據我們的當前估計)收益表內確認；及(iii)剩餘**[編纂]**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。

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，董事確認直至本文件日期，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)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]

概　要

[編纂]

[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，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。

釋　義

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

[編纂]		**[編纂]**
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司組織章程細則(經不時修訂)，其概要載於本文件附錄四
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「北京瑞威資產管理」	指	北京瑞威資產管理有限公司，一家於2018年3月8日在中國成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「北京瑞威商務諮詢」	指	瑞威(北京)商務諮詢有限公司，一家於2016年3月29日於中國成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「邦信陽中建中滙」	指	邦信陽中建中滙律師事務所
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門辦理正常銀行業務的日子(星期六、星期日及公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率，評估價值隨時間變化的平均增長率的方法

釋　義

[編纂]

[編纂]

「中央政府」或「中國政府」	指	中國中央政府，包括所有政府分支(包括各省市或其他地區或地方政府機構)及機構
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司註冊處」	指	香港公司註冊處
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改

釋　義

「本公司」	指	上海瑞威資產管理股份有限公司(前稱為上海瑞威股權投資管理有限公司)，於2010年1月12日在中國成立為外商投資有限公司，並於2016年1月11日改制為股份有限公司
「《公司法》」	指	經不時修訂、補充或以其他方式修改的《中華人民共和國公司法》
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，就本文件而言，指威冕合夥，上海盛軒及朱先生
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「彌償保證契據」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為我們各附屬公司的受託人)為受益人簽署日期為2018年10月22日的彌償保證契據，其詳情載於本文件附錄六「法定及一般資料 — 稅項及其他彌償保障」一節
「不競爭契據」	指	控股股東以本公司(為其本身及代表我們的附屬公司)為受益人簽署日期為2018年10月22日的不競爭契據，其詳情載於本文件「與控股股東的關係—控股股東作出的不競爭承諾」一節

釋　義

「寄發日期」	指	**[編纂]**項下**[編纂]**的H股股票寄發予申請人／由申請人領取及／或存入**[編纂]**以記存入承配人或購買人指定的各**[編纂]**參與者股份賬戶內的日期
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司按面值每股人民幣1.00元發行以人民幣認購的普通股
「企業所得税」	指	中國企業所得税
「《企業所得税法》」	指	全國人民代表大會常務委員會頒佈的《中華人民共和國企業所得税法》，於2017年2月24日生效，經不時修訂、補充或以其他方式修改
[編纂]		**[編纂]**
「母基金I」	指	上海威亨投資合夥企業(有限合夥)，我們於2013年12月按照有限合夥形式調控的母基金
「母基金II」	指	上海瑞瀚投資合夥企業(有限合夥)，我們於2014年1月按照有限合夥形式調控的母基金
「母基金III」	指	瑞威發展三號契約型私募基金，我們於2016年8月按照契約基金形式調控的母基金

釋　義

「母基金投資者」	指	本集團構建及管理的母基金的投資者
「母基金IV」	指	上海威弋投資合夥企業(有限合夥)，我們於2016年9月按照有限合夥形式調控及共同管理的母基金
「母基金V」	指	瑞威恒信一號契約型私募基金，我們於2016年11月按照契約基金形式調控的母基金
「母基金VI」	指	瑞威恒信二號契約型私募基金，我們於2017年6月按照契約基金形式調控的母基金
「母基金VII」	指	上海瑞錦投資合夥企業(有限合夥)，我們於2017年6月按照有限合夥形式調控及共同管理的母基金
「母基金VIII」	指	瑞威發展五號契約型私募基金，我們於2017年12月按照契約基金形式調控的母基金
「富高投資」	指	富高(北京)投資管理有限公司
「創始成員」	指	本集團創始人，即朱先生、成軍先生、王旭陽先生及段先生
「弗若斯特沙利文」	指	弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司，為獨立第三方，一家於中國註冊成立的市場研究公司，由我們聘請以編製(其中包括)中國不動產基金行業的行業報告(載於本文件「行業概覽」一節)
「弗若斯特沙利文報告」	指	弗若斯特沙利文編製的有關中國私募基金市場及不動產基金市場的行業報告

釋　義

[編纂]		**[編纂]**
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或其中任何公司，或倘文義有所規定，就本公司成為其現有附屬公司的控股公司前的期間而言，於相關時間進行當前本集團業務的公司
「廣州瑞威」	指	廣州瑞威資產管理有限公司，一家於2017年3月17日於中國成立的有限公司，由本公司及彭波先生分別擁有90%及10%
「H股」	指	本公司股本中面值為每股人民幣1.00元的境外上市外資股，其將以港元認購及買賣並將**[編纂]**
[編纂]		**[編纂]**
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港H股股份過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司，本公司於香港的H股股份過戶登記處
「獨立第三方」	指	並非(上市規則所界定)關連人士的人士或實體

釋　義

「江蘇瑞威」	指	江蘇瑞威股權投資基金管理有限公司，一間於2011年3月1日在中國成立的有限公司，為上海鴻一投資諮詢有限公司的全資附屬公司
「嘉晟瑞信」	指	嘉晟瑞信(天津)基金銷售有限公司(前稱為嘉晟瑞信(天津)科技有限公司)，一家於2016年6月30日於中國成立之有限責任公司及為本公司的直接全資附屬公司
「嘉晟瑞信收購」	指	由本公司收購嘉晟瑞信的全部股權
「金開東瑞」	指	上海金開東瑞資產管理有限公司(前稱為上海啟綽投資管理有限公司)，一間於2015年11月25日於中國成立之有限公司及由本公司、邦信資產管理有限公司及無錫金控投資管理開發有限公司分別擁有45%、27.5%及27.5%的權益
[編纂]		**[編纂]**
「鉅派資產管理」	指	鉅派資產管理(上海)有限公司，鉅派集團之附屬公司
「鉅派集團」	指	鉅派投資集團及其附屬公司

釋　義

「鉅洲資產管理」	指	鉅洲資產管理(上海)有限公司，鉅派投資集團之附屬公司
「最後實際可行日期」	指	2018年10月22日，即本文件付印前就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期

[編纂] **[編纂]**

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「管理費」	指	我們向我們的基金或其中之一收取的常規管理費及業績費
「必備條款」	指	前國務院證券委員會及前經濟體制改革委員會於1994年9月29日頒佈的《到境外上市公司章程必備條款》，經不時修訂、補充或以其他方式修改，以供載入於中國註冊成立並將於境外(包括香港)上市的公司組織章程細則內
「銘大世紀」	指	銘大世紀科技發展(天津)有限公司，一家於2013年3月1日於中國成立之有限公司，由馮棟先生全資擁有
「段先生」	指	段克儉先生，執行董事
「朱先生」	指	朱平先生，執行董事
「蘇女士」	指	蘇怡女士，執行董事

釋　義

[編纂]		**[編纂]**
「其他創始成員」	指	除朱先生外之其他創始成員
「我們的基金」	指	由我們構建及管理的基金，包括項目基金及母基金，或其中任何一個
[編纂]		**[編纂]**
「合夥股東」	指	威冕合夥、威滙合夥及威燁合夥
[編纂]		**[編纂]**

釋　義

[編纂]		**[編纂]**
「中國」	指	中華人民共和國，就本文件而言及除非文義另有規定，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國法律顧問」	指	國浩律師(上海)事務所，我們有關中國法律的法律顧問
「前公司條例」	指	於2014年3月3日前有效的香港法例第32章公司條例
[編纂]		**[編纂]**
「項目基金」	指	我們為直接投資特定不動產投資項目構建及管理的基金
[編纂]		**[編纂]**

釋　義

[編纂]		**[編纂]**
「喬方投資」	指	上海瑞威喬方投資管理有限公司(前稱為上海喬方投資管理有限公司)，一家於2016年1月25日於中國成立的有限公司，由本公司及薛健先生分別直接擁有51%及49%
「瑞德克斯海外」	指	瑞德克斯海外有限公司，一家於2006年7月6日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於2010年1月12日由朱先生全資擁有
「Realway Holding」	指	Realway Capital Holdings Limited，一家於2012年10月12日於開曼群島註冊成立的有限公司，由朱先生最初全資擁有
「S規例」	指	美國證券法S規例
「獲獎勵僱員」	指	蘇怡女士、陳敏女士、王鳳丹女士、俞文杰女士、萬方先生、劉春雷先生、宋昊先生及孫懋先生

釋　義

「芮威投資管理」	指	上海芮威投資管理有限公司，一間於2015年9月22日在中國成立的有限公司，為北京中匯信德投資諮詢有限公司的全資附屬公司
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家税務總局」	指	中華人民共和國國家税務總局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「上海兼愛」	指	上海兼愛管理諮詢合夥企業(有限合夥)
「上海君威」	指	上海君威商務諮詢有限公司(前稱為上海君威股權投資管理有限公司)，一間於2010年11月3日於中國成立的有限公司，由朱先生及成軍先生分別擁有50%及50%
「上海芮楚」	指	上海芮楚商務諮詢有限公司，一間於2017年7月5日於中國註冊成立之有限公司並為本公司之直接全資附屬公司
「上海芮富」	指	上海芮富投資管理有限公司(前稱為上海麥珏投資管理有限公司)，一家於2015年9月22日於中國成立的有限公司，由本公司擁有50%，由雲恒(上海)資產管理有限公司擁有20%及由上海兼愛管理諮詢合夥企業(有限合夥)擁有30%

「上海瑞襄」	指	上海瑞襄投資管理有限公司，一家於2013年12月3日於中國成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「上海盛軒」	指	上海盛軒投資諮詢有限公司，一家於2007年12月5日於中國成立的有限公司，由朱先生全資擁有
「上海石德」	指	上海石德建築安裝工程有限公司
「上海雲恒」	指	雲恒(上海)資產管理有限公司
「上海尊威」	指	上海尊威實業發展有限公司，一家於2003年10月15日於中國成立的有限公司，由朱先生直接及透過上海盛軒分別擁有10%及90%
[編纂]		**[編纂]**
「股份」	指	H股及／或內資股
「股東」	指	已發行股份持有人
「獨家保薦人」或「同人融資」	指	同人融資有限公司，根據證券及期貨條例獲證監會許可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，乃**[編纂]**的獨家保薦人
「特別規定」	指	國務院於1994年8月4日頒佈的《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》
「平方米」	指	平方米
[編纂]		**[編纂]**
「國務院」	指	中國國務院

釋　義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「監事」	指	本公司監事
「往績記錄期」	指	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
「收購守則」	指	證監會頒佈的收購、合併及股份回購守則，經不時修訂、補充及以其他方式修改
「天津寶立盈」	指	天津寶立盈投資諮詢有限公司，一家於2006年11月27日於中國成立之有限公司，由莊世斌先生及寶盈興業(天津)集團有限公司分別擁有30%及70%的權益

[編纂] **[編纂]**

「美國」	指	美利堅合眾國
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經不時修訂)及據此頒佈的規則及規例
「威滙合夥」	指	上海威滙投資合夥企業(有限合夥)，一家於2015年7月15日於中國成立的有限合夥企業，上海盛軒為普通合夥人
「威冕合夥」	指	上海威冕投資合夥企業(有限合夥)，一家於2015年7月15日於中國成立的有限合夥企業，朱先生及上海盛軒為普通合夥人

「威燁合夥」	指	上海威燁投資合夥企業(有限合夥)，一家於2015年7月20日於中國成立的有限合夥企業，上海盛軒為普通合夥人
[編纂]		**[編纂]**
「武漢瑞威」	指	武漢瑞威商務諮詢有限公司，一間於2017年2月20日在中國成立的有限公司，分別由本公司、王靜女士及周保東先生擁有65%、10%及25%權益
[編纂]		**[編纂]**
「贏翰資產管理」	指	上海贏翰資產管理有限公司
「港元」及「港仙」	指	香港的法定貨幣港元及港仙
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「美元」	指	美國的法定貨幣美元
「%」	指	百分比

本文件所載若干金額及百分比數字已作湊整調整。因此，若干圖表總計一欄所示的數字或與前列數字相加計算所得總數略有出入。

釋　義

*除非另有規定，就本文件而言及僅供說明之用，以港元計值的金額已按匯率1.00港元兑人民幣0.88元換算成人民幣，反之亦然。有關詳情，請參閱本文件「有關本文件及***[編纂]***的資料 — 匯率換算」一節。本公司並無作出任何聲明以表示以人民幣或港元計值的任何金額已經或可於本文件日期或任何其他日期按該匯率或任何其他匯率轉換。*

除非另有規定，所有日期及時間均指香港當地日期及時間。

倘於中國成立實體或企業的中文名稱與其英文翻譯之間存在任何分歧，概以中文名稱為準。標有「」的公司名稱(中文或其他語言)的英文翻譯及標有「*」的公司名稱(英文)的中文翻譯僅供識別。*

除另有指明外，本文件所載聲明均假設並無行使超額配股權。

技術詞彙

本詞彙表載有本文件所用與本集團及其業務有關的若干術語、釋義及簡稱的闡釋。該等術語及其涵義未必與標準行業涵義或用法一致。

「16個熱點城市」	指	4號文中指定的16個中國城市，即北京、上海、廣州、深圳、廈門、合肥、南京、蘇州、無錫、杭州、天津、福州、武漢、鄭州、濟南及成都
「中國證券投資基金業協會」	指	中國證券投資基金業協會，為依據《中華人民共和國證券投資基金法(2012修訂)》及《社會團體備案管理條例》及私募暫行辦法，於2012年6月6日經國務院批准成立的自律性組織，其頒佈證券投資基金及私募基金行業自律規則，且受中國證監會及中國民政部的指導及管理
「資產管理公司」	指	國務院批准成立的資產管理公司
「管理資產」	指	由基金管理人管理的資產，按注入資本計量，未經計及其產生的任何溢利及收益，根據弗若斯特沙利文報告，這符合行業慣例
「四大資產管理公司」	指	中國四大資產管理公司，即中國東方資產管理公司、中國信達資產管理公司、中國華融資產管理公司及中國長城資產管理公司

技術詞彙

「4號文」	指	《證券期貨經營機構私募資產管理計劃備案管理規範第4號 — 私募資產管理計劃投資房地產開發企業、項目》
「母基金」	指	母基金，我們構建及管理或共同管理的靈活基金，該等基金可能投資我們組合資產下的指定類型基金而非直接投資任何投資項目，且可同時通過多項基金間接投入多個投資項目
「募集管理辦法」	指	《私募投資基金募集行為管理辦法》
「珠江三角洲」	指	珠江流入南中國海所在珠江口周邊的低窪地區
「珠江三角洲經濟區」	指	位於珠江三角洲的中國經濟區，包括廣州、深圳、東莞、佛山、中山、珠海、江門、以及惠州及肇慶的部分地區
「私募暫行辦法」	指	《私募投資基金監督管理暫行辦法》
「絲綢之路」	指	連接亞洲與中東及南歐的古老陸地及海上貿易路線
「絲綢之路經濟帶」	指	由中國政府推行的「一帶一路」倡議的一部分，包括位於通過中亞地區的原始絲綢之路上的國家

技術詞彙

「經濟特區」	指	為鼓勵業務及／或外商直接投資而引進特殊業務及貿易法律及政策的中國區域
「長江三角洲」	指	長江流入東海所在長江口周邊的低窪地區
「長江三角洲經濟區」	指	位於長江三角洲的中國經濟區，包括上海、江蘇、安徽及浙江省

前瞻性陳述

本文件內載有前瞻性陳述，因其性質使然，該等前瞻性陳述面臨重大風險及不確定因素。前瞻性陳述主要載於本文件「概要」、「風險因素」、「行業概覽」、「業務」、「財務資料」及「未來計劃及所得款項用途」各個章節。該等陳述與牽涉已知及未知風險、不確定因素及其他因素的事件有關，包括本文件「風險因素」一節所列者，其可能導致我們的實際業績、表現或成就明顯有別於前瞻性陳述所明示或暗示的表現或成就。該等前瞻性陳述包括有關下列各項的陳述：

- 我們的業務策略及經營計劃；
- 資本開支及擴展計劃；
- 本集團業務量、業務性質、潛力及未來發展；
- 經營及業務前景；
- 股息；
- 規劃中項目；
- 相關行業及市場的整體監管環境；
- 競爭對手的行動及發展；
- 相關行業及市場的未來發展；及
- 本文件所述其他因素。

前瞻性陳述

由於「旨在」、「預計」、「相信」、「能夠」、「估計」、「今後」、「可能」、「須」、「預期」、「有意」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「預估」、「尋求」、「應」、「應該」、「將」、「將會」等字詞及其否定形式以及類似表達與我們有關，故其被用於識別一系列相關前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映本集團現時對未來事件的看法，並非對未來表現的保證，且受若干風險、不確定因素及假設影響，包括本文件內所述的風險因素。可能出現一項或多項風險或不確定因素，或相關假設可能經證實不準確。實際業績可能因一系列不確定性及因素明顯有別於前瞻性陳述所載資料，相關不確定因素包括：

- 我們業務或經營任何方面相關政府法律、規則及法規變動；
- 整體全球經濟、市場及業務狀況；
- 通貨膨脹壓力或利率、外匯匯率或其他費率或價格變動或浮動；
- 我們可能獲得的各類業務機會；及
- 本文件所述風險因素以及超出我們控制範圍的其他因素。

在上市規則、適用法律、規則及法規等規定的規限下，本公司不擬公開更新或以其他方式修改本文件內的前瞻性陳述，無論是否出現新資料、未來事件或其他因素。由於該等及其他風險、不確定因素及假設，本文件所述前瞻性事件及情形未必會以本公司預期的方式出現，或根本不會出現。因此， 閣下不應過分依賴任何前瞻性資料。本文件內所有前瞻性陳述經參考本節所載警示聲明以及本文件「風險因素」一節所述風險及不確定因素作出，並無保留意見。

風險因素

*閣下作出有關H股的投資決定之前，務請仔細考慮本文件所載全部資料，尤其應考慮於本公司投資相關的下列風險及特殊注意事項。出現下列任何風險可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及未來前景產生重大不利影響。H股的***[編纂]***可能因任何該等風險大幅下跌，且 閣下可能因此損失全部或部分投資。 閣下應特別注意以下事實，即我們為一家在中國建立的公司，且我們的所有業務在中國開展，其法律及監管環境明顯有別於其他司法權區。*

有關本集團及業務的風險

與組合資產來源及篩選有關的風險

不利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

於往績記錄期，我們的大部分收益產生於中國的不動產投資基金管理。我們代表基金作出的各投資決策將需要我們根據項目可行性、資金需求、時間表、位置及被投資公司或潛在夥伴的聲譽及經驗，審慎物色並遴選潛在投資項目。該過程將涉及系統的市場分析及對潛在項目盈利能力及存續能力的估計。然而，我們可能於盡職調查過程中，由於不同原因，包括被投資公司或業務夥伴的欺詐及欺瞞、不準確或誤導性聲明，作出不利投資決策，其可能導致我們估計目標項目的價值不準確，並因此對我們自我們管理的相關基金收取溢利的能力造成影響。此外，我們對目標項目以及目標項目盈利能力及存續能力的了解及判斷可能與實際狀況有所偏差，並導致作出錯誤投資決策。倘我們的投資無法為我們的投資者帶來充足回報，我們收取績效費分紅的機會可能受到不利影響。此外，我們的聲譽可能受到不利影響，且我們可能很難為新資金籌資。該等情況將對我們的業務及盈利能力產生不利影響。

收購不良資產前，我們會在適用於每筆不良資產收購的資料的基礎上進行我們所認為的合理及適當層面的盡職調查。我們已經進行的或將要進行的與任何一個不良資產收購機會相關的盡職調查未必能揭示評估該不良資產收購機會必要的或者有幫助的所有相關事實，此將使我們就該等資產的風險作出錯誤判斷。特別而言，我們將對恢

復性及不同不良資產的價值作出不同假設。當我們收購不良資產時，我們可能無法充分識別已有債權人權利的缺陷、其他相關方就相關不良資產提出的潛在索償、恢復過程成本及障碍或設立擔保程序中的缺陷，其可能對我們行使權利及變現有關抵押品價值的能力造成重大不利影響。

我們將收購的不良資產大多數沒有容易確定的市場價格。在確定不良資產的收購價格時，我們將考慮各類因素，包括(i)我們針對不良資產的質量進行的盡職調查結果；(ii)與管理或出售該等資產相關的預估成本；及(iii)市況以及競爭強度。無法保證我們就收購不良資產的盡職調查及選擇過程將能成功實施。未能成功實施可能導致我們管理的基金的回報不盡人意或產生虧損，其可能影響我們的盈利能力及聲譽。

在這種情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

作為不動產投資基金管理人，我們的業績受到不動產市場波動及影響資產管理行業的其他因素的影響

作為專注於中國不動產投資基金管理的不動產投資基金管理人，我們的業務及基金的業績將會受到不動產市場波動的重大影響，不動產行業市場的波動可能具有週期性且受多種因素影響，包括一般經濟條件、不斷變化的法律及監管環境、利率、通貨膨脹率、城市化速度、家庭可支配收入水平及供求狀況，其中許多因素我們無法控制。

市場低迷可能導致我們的基金投資價值及回報減少，將會對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

此外，在過去的幾年，中國政府實施了規管不動產市場的多項新政策。該等政策包括控制不動產交易及開發的土地供應、定價上限、交易額上限、税收、不動產開發、抵押貸款及其他信貸融資，提高購買物業的首付比例要求及利率水平，並限制不動產市場中資產的投資及銷售。中國監管政策的任何進一步收緊將導致中國不動產市場流動性降低，亦會阻礙市場投資，從而增加不動產投資項目的籌資難度。倘未能獲得足夠的資產以滿足我們基金的融資需求，我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到重大不利影響。

倘我們未能成功獲得並開始足夠數量的投資項目，我們的聲譽、財務狀況及經營業績將會受到重大影響

由於我們大部分收益來自於投資不動產投資項目的基金管理，故我們的業務及經營業績取決於該等項目的獲得性。

於往績記錄期，我們通常通過各種方法獲得潛在投資項目。有關項目篩選程序的詳情，請參閱本文件「業務 — 項目基金的投資工作流程」一節。無法保證我們將能持續識別及╱或選擇合適投資項目。

即使在潛在項目認別及選擇後亦不能保證我們將能與對方(即被投資公司及╱或賣方)協商成功，亦不能保證對方將會在競爭對手中選擇我們。此外，我們可能無法於規定時間內為該等項目籌集足夠的基金。倘我們未能成功尋求並獲得足夠數量的投資項目，則我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績將會受到重大影響。

我們的經營有賴於主要管理人員及專業員工。倘我們未能挽留或替換相關人員，我們的業務可能受到重大不利影響

我們的業務能否成功持續經營很大程度上取決於執行董事及管理層人員的持續努力。彼等均在中國法律、財務或資產管理行業具有多年經驗，且彼等對市場、客戶及競爭對手、以及有關我們的經營的法律法規具有深入了解。

無法保證我們的主要僱員不會因超出我們控制範圍的原因終止其與我們的僱傭關係或減少彼等對我們的貢獻。倘我們未能於短時間內僱傭合適的替換人員，失去任何關鍵人員(尤其為執行董事及高級管理層)可能對我們的業務經營造成損害。未能招募及╱或挽留相關關鍵人員可能導致我們的業務出現嚴重中斷及對我們的經營業績造成重大不利影響。

無法保證我們的措施將繼續有效確保我們的董事、高級管理層及專業員工的專業知識足以應付我們的基金管理業務

作為專注於不動產投資基金管理的投資基金管理人，我們依賴我們的董事、高級管理層及具備不同學科專業背景的專業員工的綜合專業知識確保我們的營運有效。儘管我們已採取多項措施以確保我們的現有董事、高級管理層及專業員工將繼續於我們

的基金持續管理方面擁有足夠的專業知識，仍無法保證該項措施將有效。倘我們的董事、高級管理層及專業員工的專業知識不足以管理我們的基金管理業務，則我們的營運及未來前景將受到重大不利影響。

有關籌集資金的風險

我們可能無法為我們已識別或從事的投資項目籌集充足資金或根本無法籌集資金

我們通常須於融資協議內訂明的較短時間限制內為投資籌集足夠資金。於過去，我們已動用母基金中可供投資的基金以補充於投資項目初期要求的資金。於往績記錄期，由於手頭管理資產及投資項目的增加，我們的現有可供動用以獲得優質投資項目的母基金中的自由資金已逐漸捉襟見肘。於往績記錄期末，我們已出現不得不動用內部資源以獲得優質城市化及重新開發項目(即深圳新喬圍項目)的情況。由於我們正在接近於2018年4月向該項目做出初始投資的最後期限，而我們的大部分母基金被用於我的其他投資項目且我們沒有足夠時間自投資者籌集額外資金，我們的現有母基金下可供投資的資金數額不足以滿足項目的資金需求。因此我們訴諸動用我們的內部資源以作出約人民幣39.6百萬元的短期過渡性貸款，以供為項目建立的項目基金使用。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料 — 應收貸款」一節。

儘管我們尋求進一步發展我們的母基金，但無法保證我們將能夠為我們已識別或從事的投資項目籌集足夠資金或根本無法籌集資金。倘我們由於各種原因無法為我們的未來投資項目籌集足夠資金，我們的營運、業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們依賴於第三方協助我們籌集資金

於往績記錄期，我們已在很大程度上依賴於我們的外部營銷夥伴(彼等為大型財富管理公司)協助我們獲得高淨值投資者。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，我們的外部營銷夥伴轉介的基金分別佔我們籌集的基金總額的約43.2%、46.2%、35.5%及25.9%。

無法保證該等外部營銷夥伴將持續能夠及時為我們的基金獲得可符合我們投資者選擇標準的潛在投資者或根本無法獲得投資者。此外，倘我們的競爭者能向彼等提供更好的合作條款，許多該等合作夥伴並非只與我們合作及彼等之服務會受到潛在競爭。倘我們無法透過該等外部營銷夥伴籌集資金，我們營運、業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們於業務經營過程中未必能完全或及時發現洗錢活動及其他非法或不當活動

無法保證我們透過業務平台探測及預防洗錢活動及恐怖主義籌資活動的現有政策及程序將能消除我們的基金被他人利用參與洗錢及其他非法或不當活動的可能性。倘我們未能充分遵守適當法律法規，相關政府機構可能會開始調查、凍結我們的資產或收取罰款或向我們施加其他處罰及我們的聲譽將受到不利影響。我們無法向　閣下保證總能識別洗錢或其他非法或不當活動，其可能對我們的企業聲譽、財務狀況及經營業績產生不利影響。

有關投資後管理的風險

我們依賴於我們的業務夥伴管理組合資產的日常營運

儘管我們將密切監控我們的組合資產，我們將不參與某些組合資產的日常營運，由於該日常營運將屬於我們項目合作夥伴之一般責任。因此，我們無法保證運營商將能夠履行與我們訂立的協議項下的義務，其可能導致我們的基金投資價值降低，從而對我們的投資基金的業績產生負面影響。此外，概無保證項目將能按計劃時間實施或控制在預算內。其可能影響我們的基金的可變現回報金額及該等變現的時間。在此情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

此外，部分該等運營商的不合規事項可能會對我們的聲譽及項目基金按時退出計劃造成影響。

我們對被投資公司無所有控制權，涉及我們的投資項目的被投資公司及／或業務夥伴採取的任何行動可能對我們的基金表現產生不利影響

我們基金所投資的項目公司通常由我們的業務夥伴或與彼等帶來的其他第三方控制。由於我們的基金並無經營該等公司，我們對投資項目的控制權可能在一定程度上

受到限制。倘我們的商業不動產項目或城市化及重新開發項目的物業無法成功竣工或出售滅火相關不動產的開發未根據計劃進行，我們可能無法前攝性地為及代表我們的基金解決問題。因此，我們基金可能無法變現彼等的投資或達到彼等的投資目標回報，且我們的投資項目或基金表現將受到影響。其將對我們的現金流量、財務狀況及經營業績產生不利影響。

此外，無法確保本集團將能夠進行我們所述的有關我們的基金投資項目及彼等運營市場的策略。我們的業務夥伴可能(a)擁有與本集團不同或相左的經濟或業務權益或目標；(b)採用與本集團政策或目標相反的行動及策略；(c)出現控制權變動；(d)出現財務或其他困難；或(e)無法或不欲履行彼等於業務企業協議中的責任；任何該等情況可能影響我們的基金表現，從而影響本集團的財務狀況或經營業績。我們無法保證我們的業務夥伴於任何特定組合資產開發或運用中的能力或表現。我們的財務狀況及經營業績可能受到我們的業務夥伴採取的我們無法控制的任何行動的不利影響。

經營我們的組合資產的業務夥伴未必具備充足的保險以覆蓋潛在責任或虧損

經營我們的組合資產的業務夥伴面臨業務相關的各類風險，且可能缺少充足保險或可能並無相關保險。無法保證彼等將辦理足額保險以覆蓋業務中段的風險。倘彼等的保險範圍不足以支付業務或其他中斷導致的任何不可預見的損失，則我們的投資基金回報可能受到重大不利影響，從而影響我們的績效費收益以及我們的聲譽。

有關退出基金的風險

倘我們的基金無法順利及時的退出其投資，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響

我們的基金可通過出售於項目公司的股權或相關資產或通過有關債務人償還貸款退出投資項目。有關我們一般投資結構下的退出機制的進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 項目基金的投資工作流程 — 退出」一節。

投資項目可能花費較預期更長時間使我們的基金適合退出，或我們可能遭遇困難使我們的基金退出項目不可行，例如：

(i) 被投資公司可能違約或不能履行彼等於相關融資協議項下的償還責任；

(ii) 重新開發後計劃用作出售的不動產資產可能不能達至預期的潛力；

(iii) 就不良資產而言，不良資產可能遭到第三方的申索或不良資產可能受限於我們在盡職調查過程中不能發現的其他種類的負擔。

倘我們的基金不能按我們所預期的方式及安排順利地從其投資中退出，則我們可能不能收到任何績效費且我們作為投資基金管理人之聲譽亦可能會受到不利影響。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們可能無法按預期或根本無法實現我們基金對不良資產投資的價值

我們自不良資產投資中為我們的基金產生的收入金額取決於各種因素，其中許多是我們無法控制的，包括中國及全球經濟及市場狀況，以及相關中國政策、法律及法規的變化。由該等因素引起的不利變動可能導致我們實現基金對不良資產投資的預期價值的能力下降。無法保證我們基金對不良資產投資的價值將不會下降或我們能夠通過預期、部分或全部出售此類資產為我們的基金獲得回報。此外，我們可能尋求通過訴訟或仲裁以實現不良資產的價值，其結果具有很高的不確定性。倘我們無法通過預期、部分或全部出售不良資產為我們的基金獲得回報，我們的常規管理費及績效費收入以及我們作為基金管理人的聲譽將受到重大不利影響。

通過退出我們基金產生的任何溢利可能須扣除

我們基金項下之組合資產之變現可能受一系列扣除限制。例如，任何物業代理費用及法律成本等開支將為我們帶來我們變現我們管理資金之一部分金額。倘於變現未償還資產，或於彼等各自基金期限過程中，資金須承擔我們於基金設立時無法預見之任何額外稅項、成本及╱或開支，我們基金之表現可能受到重大不利影響。此將反過來影響我們的聲譽、財務表現、業務運營及前景。

我們的績效費受市場波動的影響，從而加劇我們收入的波動

於過往，我們相當大一部分費用收入來自績效費。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，我們來自績效費的費用收益分別約為人民幣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，分別佔費用收入總額的43.5%、24.2%、15.1%及28.6%。績效費(如有)的金額取決於我們管理的基金的績效，並受市場波動的影響。收益波動可能對我們的業務、增長前景、我們所管理總資產流入淨額、費用收入、財務狀況及╱或經營業績產生重大不利影響。

有關我們的母基金的風險

倘我們未能獲得足夠投資者資金，我們可能無法補充母基金的可供投資基金

我們擬動用我們的總估計**[編纂]**所得款項淨額約60%進一步發展我們的母基金以提升我們獲得優質組合資產的能力。有關進一步發展我們的母基金的理由及彼等的目標的更多詳情，請參閱「業務 — 我們的策略」一節。

我們無法保證我們將能夠獲得足夠的投資者資金以補充母基金的可供投資基金。倘我們未能籌集足夠投資者資金，我們將無法完全補充母基金的可供投資基金，其將對我們的母基金流動性產生不利影響，阻礙我們獲得優質組合資產的能力，從而延遲我們的項目進展及發展計劃。因此，我們的財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

我們對若干母基金的管理能力可能受限制

於往績記錄期，我們已與我們戰略合作夥伴成立兩個母基金。而我們戰略合作夥伴授權我們管理該等基金，我們作為基金管理人為及代表該等基金執行若干保留事項可能須獲該等戰略合作夥伴的同意。有關母基金之進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的投資基金 — 母基金」一節。

由於上述限制，概無法保證我們將能夠像管理我們其他資金一樣有效管理該等母基金，因為我們的戰略合作夥伴可能(a)擁有與我們不一致的經濟或業務權益；(b)採取與本集團政策或目標相反的行動或戰略；或(c)與我們發生衝突。無論為何種情況，彼等可能實行彼等之否決權中斷該等基金的經營。因此，我們經營業績可能受到不利影響。

按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業投資(「按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資」)的公平值計量伴隨固有的不確定因素，且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變動可能會對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響

於往績記錄期，我們的按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資主要指我們於我們母基金的投資。於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日，我們的按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資約為人民幣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。我們確認的公平值增加分別約為人民幣1.8百萬元、零、人民幣24.8百萬元及人民幣4.7百萬元，分別佔本集團除税前溢利約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，請參閱本文件「財務資料 — 按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業投資」一節。

鑒於公平值計量伴隨固有的不確定因素，對按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資的估值可根據管理層的評估、市況或其他因素予以更改、調整及修改。因此，按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資的潛在公平值變動可能會對我們的財務狀況及經營業績產生不利影響。

有關業務的其他財務及經營風險

我們面臨廣泛且不斷變化的監管規定，其發生任何變動或未能遵守該等監管規定，可能導致罰款、禁止我們日後進行業務活動或吊銷或註銷我們的營業執照，且可能因此對我們的業務經營及前景產生重大不利影響

作為受中國法律規管的金融機構，我們的業務經營受到適用中國法律法規的規限，該等法律法規載有許可規定，規管我們的經營活動及標準，並施加與我們業務經營有關的要求。我們經營所在規管環境的詳情載於本文件「監管概覽」一節。未能遵守適用法律及監管規定可能導致調查活動及監管行動，如交納罰金、禁制令、撤銷登記及其他處罰，並可能造成不利聲譽風險，包括負面報導或形象。

此外，中國基金管理行業的發牌要求日新月異，我們可能因中國政治政策或經濟環境變化受到更加嚴苛的監管規定的規限。相關部門可能實施新條件或要求我們取得其他執照或批文後方可經營我們的業務。例如，關於規範金融機構資產業務管理業務的指導意見於往績記錄期頒佈，其規定私人投資投資者之不同類別間的比率限制。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的投資基金 — 投資類別」一節。此外，我們未必能夠符合未來領取該等批文、執照或許可證的要求，其可能導致有關批文、執照及許可證被意外吊銷。概無保證我們將能履行相關監管規定，因此我們可能受限於各種紀律行為，其可能使我們於日後無法保留、取得或續新任何現有或額外牌照、許可或批准。該等後果可能嚴重影響我們開展業務的能力，有損我們的聲譽，並因此對我們的業務、增長前景、費用收入、財務狀況、經營及業績產生重大不利影響。

我們於截至2015年及2017年12月31日止年度及截至2017年4月30日止四個月面臨運營現金流出淨額

於截至2015年及2017年12月31日止年度及截至2017年4月30日止四個月，我們分別錄得運營現金流量淨額約人民幣11.5百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣20.0百萬元。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料 — 流動資金及資本資源」一節。

我們在未來可能面臨經營活動現金流量淨額的階段。倘我們未能獲得充足資金為業務提供資金，我們的流動資金及財務狀況可能受到重大不利影響。概無保證我們將有其他渠道的充足資金為我們的運營提供資金。倘我們運用其他融資活動獲得額外流動資金，我們可能產生額外的融資成本，且我們無法保證在相關時刻可按照我們可接受的條款獲取所需資金，或根本無法獲得所需資金。

我們的歷史財務資料未必能反映未來表現

於往績記錄期，我們可就管理的不動產投資基金實現約18.8%的已變現年均回報率。於最後實際可行日期，我們的管理資產約為人民幣4,452.9百萬元，複合年增長率為70.4%，於2015年1月1日(往績記錄期開始時)管理資產約為人民幣583.2百萬元。鑒於我們業務的性質，存在我們無法控制的不確定因素，如中國物業市場衰退、中國經濟環境變動、金融市場競爭格局的新發展，且我們投資項目的利潤率及收入可能因項目不同而不同。因此，本文件所載歷史財務資料(特別是，於往績記錄期錄得的高增長)未必能反映日後財務業績。

我們的歷史費用未必反映未來費用並存在高於不適合平均管理費及績效費的風險

於往績記錄期，倘資本收益超過某一預定基準，則我們按介乎各基金管理資產(於往績記錄期介乎約人民幣6.0百萬元至約人民幣962.1百萬元)的1.0%至2.5%的利率(若干利率高達5%的項目除外)收取常規管理費，而績效費按佔退出時已實現資本收益的百分比(一般為20%，倘資本收益超過觸發向上調整的額外基準，則實際利率可能更高)收取。無法保證我們能夠以該等利率或所有利率從我們的未來基金收取管理費。

此外，高於平均管理費的風險對投資者不具吸引力。我們的歷史常規管理費率(介乎1%至5%)高於行業標準(介乎1.5%至2.5%)。該差異或會導致我們的基金於未來對潛在投資者的吸引力降低。

倘上述任何風險成為現實，我們的管理費收入及因此我們的經營業績將受到重大不利影響。

我們的業務策略及我們的未來計劃可能無法成功實施

我們的業務策略乃基於我們的現有計劃，並考慮現行市場狀況及行業發展，且須視乎不同發展及擴張階段固有市場風險及不確定性而定。我們已制定載於本文件「業務 — 我們的策略」一節的若干戰略。儘管我們的策略乃基於若干假設規劃，包括我們對我們可用資源的期望、我們財務預測、我們對不動產及資產管理行業前景的預計及未來經濟展望而定，我們無法預見或預測我們經營的主要市場的未來政治、法律、財政或經濟狀況所有的重大變動。我們的假設可能不準確，其可能影響我們的策略的商業可行性。於該種情況下，我們可能需要調整我們的策略以應對變動的市場條件。其可能導致我們無法執行我們陳述之業務戰略及／或動用**[編纂]**所得款項。

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

我們業務及產品的複雜性使我們面臨多樣風險，其中包括市場風險、信用風險、經營風險、流動資金風險、合規風險、法律風險及其他風險。為控制我們所提供基金投資產品的潛在風險，我們已建立了風險管理及內部控制系統及程序，並致力於持續改進該等系統及程序。請參閱本文件「業務 — 風險管理及內部控制」一節。

然而，我們的風險管理系統及內部控制政策未必能有效緩解我們面臨的各類風險，包括無法識別或意外風險。我們用於管理風險的許多方法乃基於過往已觀察市場行為或資料。因此，我們未必能充分識別或估計未來面臨的風險，其可能遠高於該等方式能夠涵蓋者。其他風險管理方法取決於對有關市場、客戶或其他相關事項的資料作出的估計，該估計可能不準確、不完整、不具時效性或評估不准。

我們的風險管理及內部控制系統需要持續監控、維護及持續改進。我們在維護該等系統方面所做作出的努力可能不夠有效或充分。我們的風險管理、內部控制系統及程序的有效性可能會因誤判、文書處理不當及錯誤、報送錯誤、經驗或資源的缺乏而受到不利影響，使我們無法做出準確、完整、及時或恰當的評估。

我們無法向　閣下保證，風險管理及內部控制系統屬充分及有效。未能及時有效解決內部控制問題及其他缺陷可能使我們承擔監管、經營或信貸風險及將可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨信貸風險，且倘我們未能及時收取管理費或根本無法收取管理費，我們的流動資金狀況或會受到不利影響

我們的業務面臨信貸風險。由於本集團之應收款項主要指根據管理資產價值的預定固定比例收取的常規管理費，且由基金的可分派現金流量優先繳付，因而我們自基金收取管理費的及時性或會受到產生自我們的基金的現金流數額及╱或我們的基金可用的營運資金的影響。

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日，我們錄得應收款項總額分別約人民幣5.8百萬元、人民幣1.9百萬元、人民幣77.6百萬元及人民幣41.2百萬元。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，我們的應收款項週轉天數分別為48天、17天、111天及126天。於接近往績記錄期末應收款項週轉天數增加乃由於2017年12月31日及2018年4月30日錄得相對較高的應收款項結餘，而其乃歸因於我們的大多數基金於各日期處於投資早期階段，且尚未變現大額投資回報，因而應收款項於相關年度╱期間末仍未結付。

於過往，我們亦有應收款項其後結付較低之情況。於最後實際可行日期，僅約人民幣9.9百萬元，或我們於2018年4月30日的未償還應收款項的24.1%其後獲結付，其乃由於我們的基金於最後實際可行日期尚未變現大額投資回報。

無法保證我們的基金將擁有充足現金流量或營運資金以支付我們的管理費或根本無法支付。倘出現應收款項結付延遲或違約，或我們的任何主要基金出現流動資金或營運資金問題，其可能導致收取應收款項之絕大部分的困難，且可能對我們的現金流量及財務狀況造成重大不利影響。

我們可能面臨訴訟風險

我們於複雜的法律及監管環境下經營，且我們業務的多個方面涉及重大負債風險。我們可能因我們的基金投資或合夥協議及其他業務安排與投資者或被投資公司產生糾紛。

我們亦可能面臨失職索償及其他有關法律的潛在責任。該等糾紛可能導致法律或其他訴訟程序，且可能導致大額費用、有損我們的品牌及聲譽並分散資源及管理層的精力。

作為一個受規管活動，我們的業務性質面臨於我們日常業務過程中可能不時產生的法律及其他糾紛、索償及訴訟，如商業糾紛、稅務訴訟、政府稽查及其他法律訴訟。倘我們的客戶不滿意我們的服務或指稱我們的服務與合約訂明之條款不符時，則可能會產生糾紛及法律行動。例如，倘我們任何基金的管理被控構成欺詐、過失、或違反適用法律法規或違反信託契約或章程文件，則我們面臨投資者提出訴訟的風險。投資者可藉指控不當行為而尋求彌補投資虧損。此外，我們可能牽涉入我們業務經營的其他人士(包括我們的業務夥伴、服務提供商、僱員或其他第三方人士)所產生的糾紛及所提出的申索。

此外，憑藉我們擔任根據有限合夥架構建立之某些基金之普通合夥人，我們可能承擔該等基金之所有責任。儘管我們用為普通合夥人之附屬公司為註冊資本僅為人民幣10.0百萬元之有限公司及我們的資金中概無一方已經接受任何貸款或向第三方提供任何形式的擔保，我們的資金可能會涉及各種形式的爭議或法律訴訟，其使彼等有責任向各方支付費用。由於我們可能使用同一公司擔任不同基金的普通合夥人，一項基金產生之任何責任可能影響其他的經營。倘任何該等有限責任合夥人於其負債到期時用完可用資金，我們作為普通合夥人可能有義務為及代表基金支付款項，其可能會對我們的財務狀況產生不利影響。

除與各方之糾紛外，我們可能在營運過程中與監管機構意見不一致，而需面對行政程序及不利我們的頒令，導致產生賠款責任或中斷我們業務經營。我們該無法向　閣下保證我們於日後將不會涉及任何重大爭議或法律或其他訴訟。任何針對我們的日後訴訟都可能對我們的業務、增長前景、財務狀況、收費收入及／或經營業績造成重大不利影響。

任何該等糾紛及申索均可能引致法律或其他訴訟，從而對我們的財務狀況及聲譽產生負面影響，並可引致人事變動及分散管理層對我們核心業務活動的注意力。倘我們面臨任何不利的訴訟結果，我們可能須支付巨額賠償並承受巨大的法律、和解及其他費用。因此，我們的經營業績、財務表現及流動資金可能受到重大不利影響。

資訊科技系統故障、我們的網絡安全漏洞及我們的客戶數據或保密資料的未經授權洩露可能干擾我們的運營及對我們的業務造成不利影響

我們倚賴各業務分部的資訊科技系統管理我們日常的經營活動並收集財務或經營資料。我們主要採用一個集成投資管理軟件系統，全方位處理我們基金管理活動的相關事宜。計算機系統或網絡基礎設施的損壞或失靈所引致的經營活動中斷或失準可對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。此外，未經授權的人員侵入我們的數據庫或系統可能會導致機密或商業敏感信息(如投資者的個人資料)洩露。其可能會使我們承擔訴訟風險及我們對投資者的信譽可能會受到不利影響。

我們可能無法充足地保護我們的知識產權，其可能對我們的業務及競爭地位產生負面影響

我們認為我們的知識產權為重要的業務資產，且對我們的品牌、市場定位及未來增長至關重要。我們業務的成功及進入新市場的能力在很大程度上取決於我們使用我們的品牌、商號及商標以增加我們的品牌知名度及進一步發展我們的品牌的持續能力。有關我們的知識產權的進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 知識產權」一節。任何未經授權盜用我們的商號、商標或域名可能減少我們的品牌價值、我們的市場聲譽及競爭優勢。倘我們無法充分地保護我們的知識產權，其可能對我們的信譽及聲譽造成負面影響，進而對我們的業務及競爭地位造成負面影響。

稅務法律法規變動可能對我們的業務產生不利影響

我們的業務經營受到中國及其他相關司法權區稅法的影響。適當稅務法律法規發生任何不利變動可能對我們的業務、財務狀況及╱或經營業績產生不利影響。

僱員行為不當可能對我們的業務造成重大不利影響

作為專門從事於中國管理不動產投資基金的投資基金管理人，我們須遵守多項法律及監管規定，有關詳情載於本文件「監管概覽」一節。儘管我們執行全面風險管理及內部控制體系，我們不能完全控制我們員工的所有行為。任何僱員違反任何監管規定

或專業行為可能對我們的業務造成不利影響。我們的業務通常要求我們處理與客戶有關的業務或我們的基金於其投資的公司業務相關的大量保密事項。倘我們的僱員對保密資料處理不當，我們的聲譽、財務狀況及現時及未來業務關係可能受到嚴重損害。我們並不總能發現或阻止僱員行為不當，且我們所採取發現及預防該等不當行為的預防措施未必始終有效。倘任何僱員行為不當或被指控行為不當，我們的業務及聲譽可能受到不利影響。

我們的業務受聲譽風險及負面報道風險影響

本集團易受不良市場看法的影響，因為在本集團經營所在的行業中，正直及客戶的誠信與信用至關重要。與我們或我們任何基金、高級職員或僱員業務合作夥伴、投資項目有關的負面報導、指控、報告或詳論(無論是否正當合理)，或出現本節所載任何風險，則可能導致丟失客戶信任，將會對我們的業務聲譽及經營業績產生重大不利影響。

我們未必能妥善識別及處理利益衝突

隨著我們擴大業務範圍及客戶基礎，處理潛在利益衝突對我們越加重要。我們可能遇到的利益衝突來自(i)我們服務的特定客戶或我們自身投資及另一個客戶的利益發生衝突或被認為會發生衝突；(ii)任何我們通過業務渠道獲得的非公開資料被洩露至本公司的其他業務部門；及(iii)我們可能是與其擁有其他業務關係的實體的對手方。若我們未能防止資料濫用或處理利益衝突，則可能有損我們的聲譽及影響客戶信心。此外，潛在或可見的利益衝突亦可能產生訴訟及／或監管執法行動。任何上述情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

有關中國的風險

中國經濟、政治及社會狀況以及中國政府所採納的政策出現變動或會對我們的業務經營、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響

我們根據中國法律註冊成立。我們在中國開展全部業務活動且全部收益來自中國。因此，我們的業務、增長前景、財務狀況及經營業績將受到中國經濟、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最發達國家的經濟，包括但不限於政府干涉程度、經濟架構及外匯管控。由於該等差異，我們業務的發展方式或水平未必能達到假設中國經濟與部分最發達國家相若時所預期者相同或相當。

中國政府為刺激經濟增長採納的各類宏觀經濟措施在維持中國目前經濟增長方面未必能如預期般有效。此外，中國政務執行的許多經濟改革並無前例或屬試驗階段，並有待完善與改進。完善與改進過程未必會對我們的經營及業務發展產生正面影響。其他政治、經濟及社會因素亦可能導致對改革措施作出進一步調整。任何該等發展可能對我們的業務、增長前景、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們業務可能受國際貿易環境中不利變動之影響

國際貿易爭議或中國及其貿易夥伴之間出現的貿易政策保護主義者可能對中國經濟造成不利影響。因此，中國不動產市場及投資者的風險偏好會受到不利影響，進而影響我們的業務及經營業績。

人民幣價值波動可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響

儘管我們絕大部分收益及開支以人民幣計值，但日後匯率變動仍可能對我們投資基金及費用收益的價值產生不利影響。尤其是，向股份持有人作出的分派乃以港元計值。人民幣兑港元匯率發生任何不利變動，可能對我們作出的分派價值產生不利影響。此外，人民幣兑其他外幣匯率發生任何不利變動亦可能導致成本增加，其可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

中國法律項下少數股東享有的保護有別於香港及其他司法權區

適用於海外上市公司的中國法律、規則及法規並無區別對待少數股東及控股股東的權利及保護，因而我們的少數股東未必可享有根據香港及若干其他司法權區的法律註冊成立的公司所獲的相同保護。

中國政府對外幣兑換的管制或會限制本集團的外匯交易，包括向H股持有人派付股息的匯兑

於最後實際可行日期，人民幣尚不能自由兑換成任何外幣，外幣兑換及匯款須受中國若干外匯管理條例規限。無法保證在某一匯率下，我們將擁有足夠外匯以滿足其外匯需求。根據中國現行的外匯管理制度，我們進行經常項目下的外匯交易(包括派付股息)毋須取得中國有關監管機構的事先批准，但我們須出示有關交易的證明文件，並於中國境內擁有進行外匯業務所需牌照的指定外匯銀行進行該等交易。我們進行的資本項目下的外匯交易必須取得中國有關監管機構的事先批准。

根據現有外匯法規，待**[編纂]**完成後，我們毋須獲得國家外匯管理局事先批准即可以外幣派付股息，惟須遵守若干程序規定。然而，無法保證今後該等有關以外幣派付股息的外匯政策會繼續生效。倘我們未能就任何上述目的取得中國有關監管機構的批准將人民幣兑換成任何外幣，則我們的業務、財務狀況及經營業績均可能受到重大不利影響。

股息派付受中國法律限制

根據中國法律，我們僅可利用可分派溢利派付股息。可分派溢利指我們根據中國公認會計準則或國際財務報告準則確定的税後溢利(以較低者為準)，根據相關規定減去任何累計虧損彌補額及我們須提取的法定公積金、任意公積金及一般風險準備金。因此，我們未必有足夠的可分派溢利或有任何可分派溢利向我們的股東分派股息。既定年度並無獲分配的任何可分派溢利可保留到以後年度分派。

除此之外，我們的中國附屬公司未必會擁有按中國公認會計準則確定的可分派溢利。因此，我們未必能通過附屬公司派付股息獲得可分派溢利。無法獲得附屬公司派付的股息亦會對我們的現金流情況及我們向股東作出股息分派的能力以及我們的現金流造成不利影響。

H股股東於中國執行仲裁裁決的權利並無先例，故存在不確定性

組織章程細則規定，如H股持有人與本公司、董事、監事或高級職員之間出現爭議，而該爭議乃源自組織章程細則或《公司法》所賦予的任何權利或施加的任何義務以及涉及其事務(如轉讓H股)的相關法規，則應通過仲裁方式由中國的仲裁委員會或香港國際仲裁中心而非法院解決。

此外，於1999年6月18日，中國最高人民法院與香港政府簽署關於內地與香港特別行政區法院相互執行仲裁裁判的安排。該項安排乃根據《關於承認及執行外國仲裁裁決的紐約公約》的精神而作出，並已獲中國最高人民法院及香港立法會批准，且已於2000年2月1日生效。根據該項安排，香港仲裁條例認可的中國仲裁機構的裁決可在香港執行，而香港仲裁機構的裁決亦可在中國執行。然而，據我們所知，並無任何公開報告可顯示H股持有人在中國進行司法執行，要求強制執行中國仲裁機構或香港仲裁機構的仲裁裁決，並且，在中國提出任何訴訟要求強制執行有利於H股持有人的仲裁裁決的訴訟結果亦存在不確定因素。因此，我們無法預測任何有關訴訟的結果。

中國法律及法規的詮釋涉及不確定因素，且中國目前的法律環境或會限制適用於投資者及股東的法律保障

我們於中國的業務及經營受中國法律及法規的監管。中國法律體系乃以成文法為基礎，先前的法庭判決僅可作為參考。另外，中國成文法通常以原則為導向，執法機構在應用及執行該等法律時須作出詳細詮釋。自1979年以來，中國政府已頒佈有關經濟議題的法律及法規，如外商投資、公司組織及管治、商務、稅務及貿易，旨在形成完

備的商業法體系。然而，由於該等法律及法規因應不斷變化的經濟及其他狀況而日新月異，且由於已公佈案例數量有限及其無約束力的性質，因此中國法律及法規的任何特定詮釋未必屬最終詮釋。中國賦予的同等權利(或該等權利的保障)未必能達到投資者可能預期於法律及法規更加成熟的其他國家的水平。

中國法律及法規的詮釋在一定程度上涉及不確定因素。所有上述不確定因素均可能限制對我們投資者及股東的法律保障。

閣下或須繳納中國稅項

名列我們H股股東名冊的非中國居民個人H股持股人須就從我們收取的股息繳納中國個人所得稅。

根據國家稅務總局於2011年6月28日頒佈的《關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(國稅函[2011]348號)，境內非外商投資企業在香港發行股票，其非中國居民個人股東可根據其居民身份所屬國家與中國簽署的稅收協定及中國內地和香港(澳門)間稅收安排的規定，享受相關稅收優惠。取得股息紅利的個人股東為與我國沒有稅收協定的國家居民，應按20%稅率扣繳所得稅。然而，股份於香港上市的境內非外商投資企業，就相關上市股份分派股息時，毋須事先向中國稅務機構申請，即可按稅率10%預扣個人所得稅。倘我們派付股息，我們將須按適當稅率(若相關個人股東及適用於該股東的稅率可由本公司確認，則該適用稅率可能高於10%)預扣稅項。此外，根據中國個人所得稅法及其實施細則，非中國居民個人出售中國居民企業內股權實現的收益，須按稅率20%繳納個人所得稅。並無具體中國法律或法規對非中國居民個人出售於海外證券交易所上市中國居民企業的股份實現的收益徵收個人所得稅。據我們所知，實際上，中國稅務機構無意向非中國居民個人就出售於海外證券交易所上市中國居民企業的股權實現的收益徵收個人所得稅。倘於日後徵收該稅項，個人持股人所持相關H股的投資價值可能受到重大不利影響。

此外，根據《企業所得稅法》及其實施條例，非中國居民企業於中國所得收入(包括出售中國居民企業股本權益所得的收益和源於中國境內的股息所得)一般須繳納10%企業所得稅，該稅項須根據任何適用的特殊安排或有關條約而定。依照國家稅務總局於2008年11月6日發佈的關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知，就2008年1月1日後產生的利潤分派股息而言，我們須就派付予非中國居民企業H股股東的股息按10%的稅率代扣代繳企業所得稅。因此，我們擬就透過**[編纂]**或以其他方式派付予非中國居民企業H股股東的任何股息代扣代繳所得稅。根據任何稅收協定或安排有權享有優惠稅率的非中國居民企業H股股東可向有關稅務機關申請退還多繳預扣款項。有關進一步詳情，請參見本文件附錄三「中國稅項」一節。

因《企業所得稅法》及其實施條例相對較新，中國稅務機構的解釋和實施存在不確定性，包括對轉讓或出售其他H股的所得徵收的企業所得稅是否以及如何向非中國居民企業H股股東徵收。如果未來徵收這些稅項，將對這些H股企業持有者的投資價值產生重大不利影響。

可能難以向我們或留駐中國的董事或高級管理層送達法律程序文件，或在中國境內對我們執行非中國法院作出的任何判決

我們絕大部分董事及高級管理層人員留駐中國。我們絕大部分資產以及董事及高級管理層人員的大部分資產均位於中國境內。中國並無與大多數其他司法權區訂立協議，就相互承認及執行司法規定及判決作出規定。因此，於中國承認及執行非中國法院就不受約束性仲裁條款規限的任何事項作出的判決，可能難以或無法實現。於香港取得的判決可於中國執行，惟須滿足若干條件。然而，於中國承認及執行相關判決的結果具有不確定性。

此外，中國並無訂立協定或協議，就相互承認及執行美國、英國或大多數其他歐洲國家或日本法院授出的判決作出規定。因此，於中國承認及執行任何該等司法權區法院就不受約束性仲裁條款規限的任何事項作出的判決，可能難以或無法實現。

有關[編纂]的風險

股份概無任何過往公開市場，且倘H股並無形成活躍交易市場，則股份的市價及流動性可能受到不利影響

於**[編纂]**前，股份並無公開市場。我們無法保證H股形成活躍公開市場或保證**[編纂]**完成後股份的可持續性。收益變動、盈利及現金流變動、本公司或其競爭對手作出的戰略聯盟或收購、主要人員缺失、訴訟或投資項目績效浮動、H股市場流動性變動、行業內總體市場氛圍等諸多因素可能導致H股市價及交易量大幅變化。

此外，H股市價及流動性可能因超出我們控制範圍的因素而受到不利影響，且與我們業務表現並無關聯，當香港及／或中國金融市場遭遇重大價格及交易量波動時尤其如此。在此情況下， 閣下未必能按發售價或高於**[編纂]**出售H股。

無法保證我們將於日後派付股息

日後任何股息宣派、派付及股息金額由董事會根據董事確定屬重大的(其中包括)經營業績、財務狀況、未來前景及其他因素全權酌情決定。有關股息政策的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料 — 股息」一節。我們無法向投資者保證於何時宣派股息或是否會於日後宣派股息。

H股開始買賣時的市價或會低於[編纂]

[編纂]將於**[編纂]**開始**[編纂]**。**[編纂]**持有人面臨**[編纂]**的價格或會由於出現不利市況，或可能存在對市場不利的狀況，或發售時間與開始買賣時間之間可能存在其他不利發展而低於**[編纂]**的風險。

控股股東於公開市場大量拋售股份可能對股份市價產生重大不利影響

概無保證控股股東將不會於**[編纂]**後其各自禁售期期滿後出售其股份。我們無法預測任何控股股東於日後出售股份的影響(如有)，或任何控股股東發售股份以供認購對

股份市價的影響。我們任何控股股東大量拋售股份或存在可能出現該等股份拋售的市場認知，則股份的現行市價可能受到重大不利影響。

額外籌集股權資金可能導致股權攤薄

於**[編纂]**後，我們可能由於業務狀況變化需要籌集額外資金或需要為未來計劃融資，不論是否涉及現有業務、任何收購事項或其他事項。該等籌資活動可能以發行新股或股本相關證券(而非按比例派發予現有股東)的方式進行。在此情況下，現有股東的持股百分比或會減少及╱或相關新發行證券可能擁有優先於現有股東所持股份的權利、優先權或特權。

倘H股或與H股有關的其他證券日後在公開市場大量拋售，或發行新H股或其他證券，或認為此類銷售或發行可能發生，則H股的市價可能會下跌。本公司證券於未來大量拋售或視作大量拋售(包括於未來的任何發售)亦可能對日後我們認為合適的時間以合適的價格籌資的能力產生重大不利影響。此外，本公司於日後發售中增發證券，可能令本公司股東的股權被攤薄。本公司部分現時發行在外股份，將於**[編纂]**完成後一段時間內受到合約及╱或法律規定的轉售限制。該等限制失效後，或倘該等限制獲豁免或遭違反，則我們於未來大量拋售或視作大量拋售或可能大量拋售，均可能對H股的市價及我們未來籌集股本的能力造成負面影響。

控股股東的權益未必總能與本集團權益及其他股東的權益一致

我們的控股股東對我們的經營及業務策略具有重大影響，且能夠要求本集團根據其於本集團的持股量按其意願執行企業活動。控股股東的權益未必總能符合其他股東的最佳利益。倘任何控股股東的權益與其他股東的權益產生衝突，或倘任何控股股東選擇促使我們推進與其他股東權益存在衝突的戰略目標，則本集團或其他股東的權益可能因此受到不利影響。

我們股份的[編纂]可能出現波動，其可能令投資者蒙受重大損失

我們H股的**[編纂]**可能出現波動，且可能因超出我們所能控制的因素而大幅波動，有關因素包括H股流動性水平變動、證券分析師(如有)所作財務表現估計變動、投資者對本集團的認識變化及整體投資環境變動、法律、法規及稅務體系變動(其會影響我們的經營)及香港證券市場整體市況變動。特別是，證券於聯交所上市的競爭對手的**[編纂]**表現可能影響我們H股的**[編纂]**。該等廣泛市場及行業因素可能對H股市價及波動性造成重大影響而不論我們的實際經營業績。

除市場及行業因素外，我們的H股價格及交易量可能基於特定商業理由而大幅波動。特別是，我們的收益、收入淨額、現金流量變動、實施業務及發展策略所作努力成功與否及被牽涉至重大訴訟以及招募關鍵人員或其離職等因素，可能導致H股市價發生意外變動。任何該等因素可能導致H股交易量及**[編纂]**出現大幅及突然變動。

由於H股的**[編纂]**與**[編纂]**相隔若干天，因此股份持有人面臨H股價格於開始H股買賣前期間下跌的風險。H股的**[編纂]**預期將於**[編纂]**釐定。然而，股份直至**[編纂]**方會在**[編纂]**開始買賣。因此，投資者於**[編纂]**至**[編纂]**期間未必能出售股份或以其他方式買賣股份。

因此，H股持有人面臨開始出售日期與開始買賣日期之間可能出現的不利市況或其他不利事態發展而令H股價格在開始買賣前下跌的風險。

有關本文件所載陳述的風險

本文件中所載有關中國、香港及其經濟及金融行業的若干事實、預測及統計數據乃源自多個官方或第三方來源，未必屬準確、可靠、完整或最新

本文件中有關中國、中國經濟及我們經營所在行業的若干事實、預測及統計數據，包括市場份額資料，乃源自中國及其他政府機構、行業協會、獨立研究所或其他第三方來源提供的資料，一般認為該等資料屬可靠。儘管我們於複製有關資料時已採取合理審慎措施，但該等資料並非由我們、**[編纂]**或我們或彼等各自的聯屬人士或顧問編製

或獨立核查。因此，我們無法向　閣下保證該等事實、預測及統計數據的準確性及可靠性，且該等事實、預測及統計數據未必會與中國境內或境外編撰的其他資料一致，且未必完整或屬最新。該等事實、預測及統計數據包括本文件本節及「行業概覽」及「業務」章節所載內容。

由於可能具有瑕疵或無效的收集方法或已刊登資料與市場慣例不一致以及其他問題，本文件所載資料、預測及統計數據可能不準確或未必能與就其他經濟編製的資料、預測及統計數據進行比較。我們無法向　閣下保證，有關資料按與其他司法權區相同基準載列或編撰或準確程度相當。因此，務請不要過分依賴該等資料、預測及統計數據。

投資者應細閱整份文件，且務請不要依賴報章或其他媒體所載有關本公司及[編纂]的任何資料(如有)

於本文件刊發前，可能會有相關報章及媒體報道，其載有關於本公司及**[編纂]**且並無於本文件載列的若干資料。我們並無授權於報章或媒體中披露任何有關資料，且不會對任何有關報章及媒體報道，或任何有關資料的準確性或完整性承擔責任。我們對任何有關資料或刊登資料的適用性、準確性、完整性或可靠性不發表任何聲明。倘任何有關資料並無載於本文件或與本文件所載資料不一致或形成分歧，則我們不會就其或由其產生的後果承擔任何責任及負債。因此，務請　閣下不要依賴任何有關資料。

概無保證H股將仍[編纂]

儘管目前H股擬於聯交所**[編纂]**，但無法保證H股的持續上市地位。由於其他因素，本公司未必能持續符合**[編纂]**的**[編纂]**規定。倘H股不再**[編纂]**，則H股持有人將無法通過於**[編纂]**進行買賣而出售其股份。

日後的業績可能明顯有別於前瞻性陳述所明示或暗示者

本文件載有多項基於各類假設的前瞻性陳述。日後的業績可能明顯有別於該等前瞻性陳述所明示或暗示者。有關該等聲明及相關風險的詳情，請參閱本文件「前瞻性陳述」一節。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

豁免嚴格遵守上市規則

為籌備**[編纂]**，本公司已尋求以下免於嚴格遵守上市規則有關條文的豁免。

有關管理層留駐香港的豁免

根據上市規則第8.12條及第19A.15條，本公司須有足夠的管理層留駐香港，通常指至少有兩名執行董事須為香港常駐居民。本集團的業務及營運主要位於中國。本集團的董事及高級管理層團隊已或將繼續居於中國及我們認為為遵守上市規則第8.12條及第19A.15條而委任一名香港居民作為執行董事或將我們於中國的兩名現有董事派駐香港，對本公司而言難於實行，在商業上亦不可行。

因此，我們已向聯交所申請並獲聯交所豁免嚴格遵守上市規則第8.12條及第19A.15條規定。為與聯交所保持有效溝通，我們將作出下列安排確保與聯交所定期溝通：

(a) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，將作為本公司與聯交所溝通的主要溝通渠道並確保本公司一直遵守上市規則。兩名授權代表為我們的執行董事蘇怡女士及我們的公司秘書陳溢磊先生。各授權代表將可應聯交所要求，於合理時限內於香港與聯交所會面，並將可即時以電話、傳真及電郵聯絡。該兩名授權代表各自均獲授權代表本公司與聯交所溝通；

(b) 聯交所如欲就任何事宜聯絡董事，兩名授權代表均有方法隨時迅速聯絡董事會全體成員(包括獨立非執行董事)。倘一名執行董事、非執行董事或獨立非執行董事預期將會外遊或休假時，彼將向授權代表提供其住宿地點電話及其他聯絡資料。如此將確保每名授權代表均可在聯交所欲就任何事項聯絡董事時有方法隨時迅速聯絡所有董事(包括獨立非執行董事)；

(c) 為進一步加強聯交所與董事溝通，各執行董事、非執行董事及獨立非執行董事特向聯交所提供其電話號碼、住宅電話號碼、傳真號碼及電郵地址；

(d) 每名非常駐香港的董事(包括獨立非執行董事)擁有或可以申請有效的旅遊證件以便到訪香港，並將可於聯交所要求時在合理時間內與聯交所會面；

(e) 我們已經根據上市規則第3A.19條委任同人融資擔任我們的合規顧問，以於**[編纂]**日期起至本公司於**[編纂]**日期後首個完整財政年度之財務業績符合第13.46條之日止期間，作為與聯交所溝通的其他渠道；及

(f) 本公司將於**[編纂]**後留任其他專業顧問(包括法律顧問及會計師)以協助本公司處理聯交所可能提出的任何問題。

董事及參與[編纂]的各方

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
朱平先生	中國 上海 南丹東路168號 6棟1502室	中國
段克儉先生	中國 上海 長陽路226號 62室	中國
蘇怡女士	中國 上海 平陽河路555號 69棟202室	中國
非執行董事		
成軍先生	中國 上海 都會路3888號 13棟9樓902室	中國
王旭陽先生	中國 上海 紅松東路1099號 15棟2001室	中國

董事及參與[編纂]的各方

獨立非執行董事

劉雲生先生	中國 重慶市沙坪壩區 政法二村 17號1–2	中國
尚健先生	香港 九龍 尖沙咀 梳士巴利道3號 星光行15樓	中國
楊惠芳女士	中國 杭州市江干區 三里新城桂苑 4幢4單元201室	中國

有關進一步資料，請參閱本文件「董事、監事、高級管理層及僱員」一節。

參與[編纂]的各方

獨家保薦人	同人融資有限公司 *根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團* 香港 中環 德輔道中71號 永安集團大廈 1502–1503A室

董事及參與[編纂]的各方

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

本公司的法律顧問

有關香港法例
何韋鮑律師行
香港中環
遮打道18號
歷山大廈27樓

有關中國法律
國浩律師(上海)事務所
中國上海市
北京西路968號
嘉地中心23–25樓

[編纂]

核數師及申報會計師

安永會計師事務所
香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

董事及參與[編纂]的各方

內部控制顧問	香港立信德豪會計師事務所有限公司 香港 干諾道中111號 永安中心25樓
行業顧問	弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司 中國上海 雲錦路500號 B棟1018室
合規顧問	同人融資有限公司 *根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團* 香港 中環 德輔道中71號 永安集團大廈 1502–1503A室
	[編纂]

公司資料

註冊辦事處	中國 上海 自由貿易試驗區 源深路1088號 葛洲壩大廈1601室
中國主要營業地點	中國 上海 徐匯區 虹漕路88號 越虹廣場A座5樓 郵編200233
香港主要營業地點	香港 皇后大道西335號 崑保商業大廈16層 1602A室
我們的網站	***http://www.realwaycapital.com*** *(該網站所載資料並不構成本文件的一部分)*
公司秘書	陳溢磊先生*(註冊會計師)*
授權代表	蘇怡女士 中國 上海 平陽河路555號 69棟202室 陳溢磊先生*(註冊會計師)* 香港 皇后大道西335號 崑保商業大廈16層 1602A室
審核委員會	楊惠芳女士*(主席)* 尚健先生 劉雲生先生

公司資料

提名委員會	朱平先生*(主席)* 尚健先生 劉雲生先生
薪酬委員會	劉雲生先生*(主席)* 蘇怡女士 楊惠芳女士
香港H股股份過戶登記處	卓佳證券登記有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心22樓
主要往來銀行	招商銀行 中國上海 長寧區 水城南路75號 上海古北支行

行業概覽

*本節載有關於中國經濟及我們所經營行業之資料及統計數據。我們委聘一家獨立市場研究公司弗若斯特沙利文作為獨立行業顧問，編製一份稱為弗若斯特沙利文報告的行業研究報告。本節所載資料及數據乃摘錄自第三方來源(包括弗若斯特沙利文報告)。儘管我們相信該等資料之來源為適當，我們及我們的董事於摘錄及轉載獨立來源的資料時已作出合理考慮，但我們無法向　閣下保證有關資料的準確性或完整性。我們並無理由相信該等資料屬虛假或誤導，亦無理由相信遺漏了致使該等資料屬虛假或誤導的任何事實。我們或我們各自之任何聯屬人士或顧問、**[編纂]**、**[編纂]**、**[編纂]**、**[編纂]**、**[編纂]**或彼等各自之任何聯屬人士或顧問概無編製或獨立核證該等直接或間接摘錄自獨立來源的資料之準確性或完整性，而該等資料或與其他來源可獲得之資料不一致，故不應過分依賴。*

除另有所指外，本節及本文件其他章節所載有關中國私募基金市場、不動產基金市場及不良資產管理市場的資料及統計數據均源自弗若斯特沙利文報告。

一般資料

就**[編纂]**而言，我們已委聘弗若斯特沙利文評估整體行業形勢及發展趨勢及分析中國不動產基金市場的競爭格局。弗若斯特沙利文為一家國際市場研究公司，在為於聯交所首次公開發售的上市公司進行各類行業的市場研究方面經驗豐富，其亦為獨立第三方。我們向弗若斯特沙利文支付的總代價為人民幣600,000元。我們的董事認為，該報酬並不影響弗若斯特沙利文報告呈列的觀點及結論之公允性。弗若斯特沙利文報告包括關於中國私募基金市場、不動產基金市場、不良資產管理市場及城市化及重新開發市場的數據資料。本文件中提供並源於弗若斯特沙利文的數字及統計數據或弗若斯特沙利文報告乃摘錄自弗若斯特沙利文報告，並經弗若斯特沙利文同意後發佈。

研究方法及假設

在編撰及製備研究報告時，弗若斯特沙利文進行了第一手研究，包括與行業參與者進行電話及面對面訪問及第二手研究，涉及審閱行業刊物、年報及其自有數據庫的數據。弗若斯特沙利文對不同市場規模預測的數字乃根據歷史數據分析(參考宏觀經濟數據進行)以及有關相關行業推動因素的數據及綜合專家意見而呈列。弗若斯特沙利文假設(i)社會、經濟及政治環境預期維持穩定；及(ii)主要行業推動因素於2018年至2022年「預測期間」很可能持續影響市場。

中國私募基金市場概況

釋義

私募基金是指以非公開方式向特定投資者募集資金，用以投資諸如不動產、公司股權(上市或非上市公司)、金融產品(期貨合約、外匯等)各種資產的集合投資計劃。

分類

根據投資類型，私募基金可分為：

1) ***私募股權基金。***私募股權基金為集體投資計劃，彙集投資者的資金投資非上市公司。私募股權基金所在投資公司以較高價格於併購上市時或以及其他方式退出時產生收入。私募股權基金包括不動產基金(投資不動產，包括購物中心、酒店及其他等)、

併購基金(投資公司以重組該公司及公司將外幣轉售予其他投資者)、不良資產基金(投資不良資產，如不良貸款)、組合型基金(投資其他投資基金的投資組合)等。本公司專營的基金主要屬於此類。

2) ***私募證券投資基金。***私募證券投資基金為集合投資計劃，其匯集投資者之款項投資於上市公司或其他形如期貨合約的公開交易的證券。該等基金的利潤於證券價格上漲時產生。

私募基金市場價值的主要參與者包括：

- **投資者**為資本提供者、私募基金的股東，且為投資所得利潤的受益人。私募基金投資者可以是個人以及公司、投資基金以及信託等機構。根據中國證券投資基金業協會(「**中國證券投資基金業協會**」)的要求，機構投資者的淨資產應當在人民幣10.0百萬元以上，個人投資者的金融資產應當在人民幣3百萬元以上，或者過去三年的平均年收入在人民幣0.5百萬元以上。

- **基金管理人**通常負責基金籌集和管理基金。彼等控制風險，最大化投資收益。基金管理人只能由在中國合法成立的基金管理公司擔任。基金管理人通常會定期收取管理費和績效費。

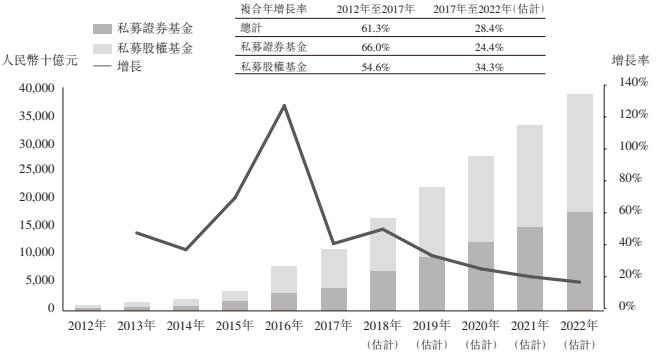
- **託管人**主要負責基金資產監管、交易結算、基金運作的會計和監督。在中國，大多數私募基金是契約基金，並且根據《中華人民共和國證券投資基金法》，基金資產應當由通常為商業銀行和其他合法成立金融機構的獨立方保管。

- **投資項目**是投資目標包括但不限於(i)不動產，(ii)公司(上市或私人)股權人，(iii)金融工具(期貨合約、外幣等)。

市場規模

就管理資產(AUM)或私募基金募集的總實收資本而言，2012年至2017年中國私募基金市場快速增長，複合年增長率為61.3%。展望未來，隨著調節及監管環境的形成及日益成熟，中國私募基金市場預期進入穩步增長階段。此外，由於過去幾年內眾多投資者進入私募基金市場，預計近期競爭將會愈演愈烈。中國私募基金的管理資產預計在2022年將達到人民幣387,000億元，2017年至2022年的複合年增長率為28.4%。下列圖表載列2012年至2022年期間中國按管理資產計量之私募基金市場的市場規模：

2012年至2022年（估計）中國按管理資產計量之私募基金市場的市場規模



複合年增長率	2012年至2017年	2017年至2022年(估計)
總計	61.3%	28.4%
私募證券基金	66.0%	24.4%
私募股權基金	54.6%	34.3%

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年（估計）	2019年（估計）	2020年（估計）	2021年（估計）	2022年（估計）
總計	1,016.5	1,498.2	2,050.6	3,475.9	7,890.0	11,100.0	16,620.0	22,140.0	27,660.0	33,180.0	38,700.0
增長		47.4%	36.9%	69.5%	127.0%	40.7%	49.7%	33.2%	24.9%	20.0%	16.6%
私募股權基金	563.2	875.4	1,241.1	1,797.9	4,689.7	7,091.3	9,508.2	12,534.0	15,408.0	18,281.9	21,155.5
私募證券基金	453.3	622.8	809.5	1,678.0	3,200.3	4,008.7	7,111.8	9,606.0	12,252.0	14,898.1	17,544.5

資料來源：中國證券投資基金業協會(中國證券投資基金業協會)、弗若斯特沙利文

中國私募基金管理公司的收入結構

典型私募基金管理公司收益來源包括兩部分：(i)無條件的認購費及管理費；(ii)取決於基金溢利的績效費。

1) ***認購費***指購買基金份額時徵收的初期開支。此費用通常按管理資產的固定百分比計算。大多數情況下年利率為管理資產的1.0%至1.5%。

2) ***常規管理費***指投資基金就資產管理服務向基金管理人支付的定期費用。其通常以在管理資產的固定百分比計算。於大多數情況下，年利率為管理資產的1.5%至2.5%。於若干情況下，當管理資產較小時，基金初期階段費率將更高以維持日常運營。有時常規管理費或會根據投資者與基金管理團隊簽署的承諾為管理資產的浮動利率。

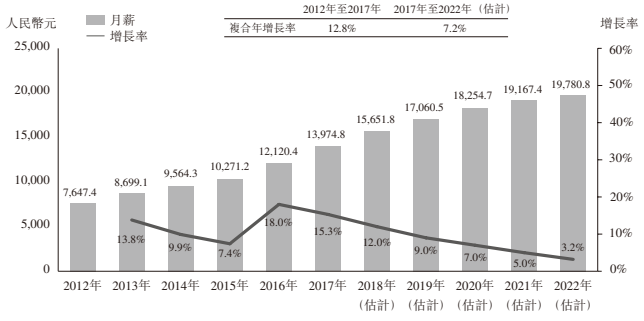
3) ***績效費***指倘投資退出的資本收益達到預先釐定利率以上，於基金退出相關投資項目後應自基金的資本收益中支付基金管理人的一次性款項。績效費分配根據基金類型及合約中作出的協定而不同。績效費通常為溢利的20%左右。

中國私募基金管理公司的成本結構

一間私募基金管理公司的經營費用主要包括員工成本、專業機構諮詢費用、辦公室租金及其他行政費用。作為投資項目的專業服務提供商，行業專業知識及準確判斷直接關係到項目的盈利水平。因此，稱職員工是私募基金管理公司最重要及最昂貴的要素。

私募基金管理公司的基金管理人的薪酬結構通常由基本工資和成功投資回報的佣金這兩部分組成。在中國，由於通貨膨脹的影響，對私募基金管理人的能力和所承擔職責的要求越來越高，其月平均工資從2012年的人民幣7,647.4元增加到2017年的人民幣13,974.8元，預計2022年將達到人民幣19,780.8元。除基本工資外，私募基金管理人還收取投資回報佣金。然而，因為私募基金公司在決定每個項目的佣金率時考慮到很多因素，如工作量、項目的難度和風險水平、發生的成本、經理做出的貢獻，以及公司的薪酬策略，因此，佣金率差異很大。一般來說，在中國的這個行業，私募基金管理人的佣金率從10%到30%不等，這是私募基金公司獲得的回報份額。下列圖表載列2012年至2022年期間中國私募基金管理公司管理人員的平均月薪：

2012年至2022年(估計)中國私募基金管理公司管理人員的平均月薪



資料來源：中國證券投資基金業協會(中國證券投資基金業協會)、弗若斯特沙利文

中國不動產基金市場概況

釋義

不動產基金為一種由專業投資管理機構經營的投資工具，旨在實現資本增值並為投資者提供利潤。與一般投資基金不同，不動產基金特別關注不動產相關項目的建設、開發、銷售及消費。

分類

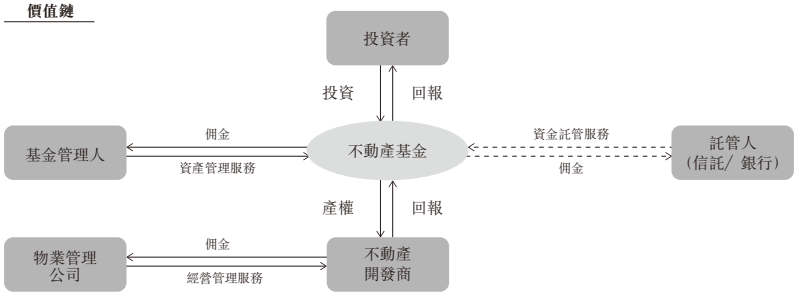
一般而言，中國不動產基金市場可分為兩類：

1) ***公司型不動產基金。***根據《公司法》，公司型不動產基金透過發行基金產品彙集投資者的資金並投資於不動產相關項目。其買家全部為股東，擁有股東應有的全部利潤。此外，彼等還需要承擔虧損風險。公司型不動產基金創立者可自行管理基金，或聘請專業投資經理或機構經營基金。

2) ***契約型不動產基金。***作為一種信託基金，與公司型不動產基金不同，契約型不動產基金乃根據信託法設立。一般而言，契約型不動產基金乃由基金管理公司、信託機構及投資者透過信託合約設立。然而，契約型不動產基金並非合法實體。

價值鏈分析

下列圖表載列中國不動產基金市場的價值鏈：



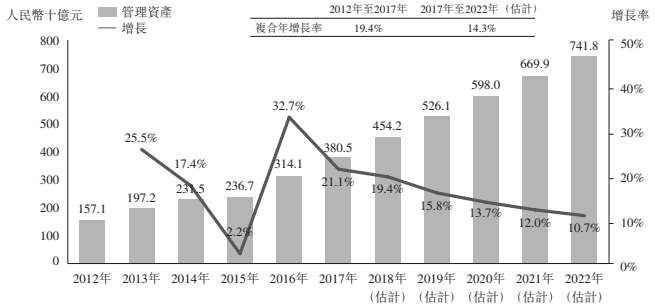
資料來源：弗若斯特沙利文

在上游，證券機構、基金公司及保險公司等金融機構為最大投資者。其他投資者為非金融機構，包括養老基金、社保基金等。近年來，高淨值人士投資量顯示出大幅增長。一般而言，不動產基金有兩類，公司型不動產基金及契約型不動產基金。兩者之間的主要區別在於組織形式不同。託管人僅存在於契約型不動產基金中。不動產開發商為下游的主要參與者，包括商業地產、工業地產等的不動產開發商。不動產開發商通常將聘請物業管理公司提供專業的經營管理服務，以實現更高的盈利水平。

市場規模

按管理資產計量的中國不動產市場之市場規模在過去幾年出現大幅增長，從2012年的人民幣1,571億元增長到2017年的人民幣3,805億元，複合年增長率為19.4%。展望未來，向不動產開發授予銀行貸款的要求預期更為嚴格，因此私募基金這一融資渠道預期將更受歡迎。此外，隨著不動產基金的可觀盈利能力逐漸顯現，中國按管理資產計量的不動產基金市場的市場規模預計在2017年至2022年期間將實現14.3%的複合年增長率，資產規模於2022年可能達到人民幣7,418億元。下列圖表載列2012年至2022年期間中國按管理資產計量的不動產基金市場的市場規模：

2012年至2022年（估計）中國按管理資產計量的不動產基金市場的市場規模



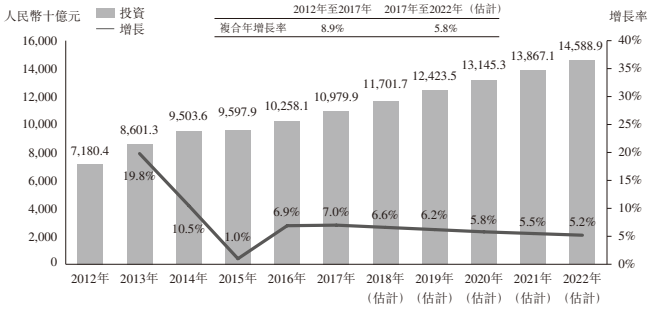
資料來源：中國證券投資基金業協會(中國證券投資基金業協會)、弗若斯特沙利文

不動產開發投資

自2012年至2017年，於不動產開發的總投資從人民幣71,804億元增至人民幣109,799億元，複合年增長率為8.9%。於2015年，政府於不動產行業啟動去庫存政策。受該政策的影響，2014年及2015年見證了不動產投資增長的顯著減少。

由於緊縮的土地轉讓政策及更加規範的不動產交易，較2012年至2017年期間，不動產投資的未來增長預計將保持穩定及以較低增長率增長。投資的金額預計增至2022年的人民幣145,889億元，相當於自2017年至2022年複合年增長率為5.8%。下表載列中國政府於2012年至2022年期間的不動產開發投資：

2012年至2022年（估計）中國不動產開發投資



資料來源：中國國家統計局、國家發展和改革委員會、弗若斯特沙利文

市場推動因素

- ***不動產行業的穩定增長。***在國內需求的刺激之下及城市化發展進程中，過去幾年不動產行業大幅增長。例如，根據中國國家統計局，住宅建築的投資價值由2011年的人民幣44,320億元增至2016年的人民幣68,704億元。未來，預期商業及住宅不動產市場均將持續穩定發展，且其需要注入足夠投資。作為逐漸受不動產開發企業歡迎的融資方法，未來預期不動產基金市場將具有更大的市場需求。

- ***銀行融資難度增加。***為監控不動產行業的健康發展，中國銀監會在向不動產開發項目發放貸款方面增加了對銀行的限制。例如，從2016年11月起，16個城市房價呈現明顯上漲態勢，中國銀監會在授予不動產開發貸款方面嚴格控制銀行業務。實際向不動產企業提供的貸款數量有所減少，貸款步伐放緩。同樣，中國許多城市的銀行在進入不動產行業領域面臨越來越多的限制。此外，銀行融資的另一個困難是，不動產開發的抵押品要求越來越高。與銀行貸款相比，不動產基金面臨的限制較少，對抵押品的要求較低，為不動產開發企業提供了一種理想的替代融資方式。

- ***潛在投資資金量巨大。***中國宏觀經濟迅猛發展，到2016年底，居民儲蓄存款總額已逾人民幣59.8萬億元。一線及二線城市熱銷的不動產引發了散戶投資者對不動產投資的熱情。因此，居民儲蓄存款的很大一部分預計將投入不動產基金市場。此外，中國許多融資機構，如保險公司、養老基金、社保基金等變得更成熟及複雜。受到不動產基金穩定盈利能力的吸引，該等機構投資者預計將成為不動產基金市場的主力軍。

發展趨勢

- ***法律環境日益成熟。***全面及運作良好的法律制度對中國不動產基金市場的積極發展起著至關重要的作用。近年來，中國監管部門特別是中國證監會(中國證券監督管理委員會)及中國證券投資基金業協會更加致力於改善法律環境。在不久的將來，日益成熟的政策法規預計將保證中國不動產基金市場的健康持續發展。按照這種趨勢，預計將能有效避免一些不合規經營，以保護投資者的權益。

- ***契約型不動產基金的普及。***目前，契約型不動產基金的業務模式在中國尚未完全成熟。然而，在不久的將來，由於其明顯的優勢，契約型不動產基金預計將進一步擴張，並將在中國不動產基金行業發揮更重要作用。首先，契約型不動產基金有更廣泛的募集資金目標，對資金運作更為有效。第二，投資者對資本的控制權受到信託協議的制約，有利於增強基金管理公司、決策效率。此外，契約型不動產基金還具有專業性、運營成本較低、稅率較低及靈活提取等特點。綜上所述，契約型不動產基金的日益普及或將會激發中國不動產基金市場活力。

- ***市場進一步整合。***鑒於不動產基金市場的監管力度逐漸加大，不動產開發商的融資要求提高，中國不動產基金市場的參與者正面臨越來越大的壓力。不動產基金產品預期將更加專業及可靠。因此，從宏觀上來看，不動產基金行業即將重新洗牌及整合。

競爭格局分析

由於中國不動產基金市場仍不成熟，且離市場成熟還有一定距離，中國不動產基金市場在2017年呈現出相對集中的市場狀態，其中十強企業按管理資產計量合共約佔不動產基金約47.1%。日益成熟的監管環境會逐漸將不合格的企業淘汰出局。展望未來，中國不動產基金市場的市場集中程度預計會更高。下列圖表載列2017年中國不動產基金市場十強企業的份額及管理資產(基於參與者不動產基金的管理資產)：

2017年中國不動產基金市場十強企業的公司概況

排名	公司	成立年份	總部	行業側重	地理範圍	2017年管理資產人民幣十億元	2017年市場份額
1	公司A	2011年	北京	側重不動產及媒體行業	青島、雲南省、深圳、武漢、上海、北京及廣州等	35.0	9.2%
2	公司B	2010年	北京	側重不動產，包括商業及住宅物業	深圳、瀋陽、上海、合肥、天津、南京及青島等	32.0	8.4%
3	公司C	2006年	北京	側重不動產，包括商業及住宅物業	主要為北京及上海	30.0	7.9%
4	公司D	2009年	天津	側重不動產，包括主要地區的商業地產	上海、北京及蘇州	25.0	6.6%
5	公司E	2010年	天津	側重不動產，及與保利地產密切合作	南京、武漢及瀋陽等	23.0	6.0%
6	公司F	2008年	上海	側重不動產，主要為保障房及鄉村建設	江蘇省、安徽省、浙江省及遼寧省	12.0	3.2%
7	公司G	2009年	天津	從事保健、消費品、食品及不動產行業	北京、常州、杭州及無錫等20多個城市	7.0	1.8%
8	公司H	2015年	北京	側重不動產，包括主要地區的商業地產	北京、安徽省及福建省等	6.0	1.6%

排名	公司	成立年份	總部	行業側重	地理範圍	2017年管理資產人民幣十億元	2017年市場份額
9	公司I	2014年	北京	從事不動產、影視行業及非銀行金融中介	上海及西安	5.0	1.3%
10	本公司	2010年	上海	側重不動產，包括商業及住宅物業，不良資產管理	上海、廣州、天津、西安、無錫及南京等	4.3	1.1%
					十強企業總計	179.3	47.1%

資料來源：弗若斯特沙利文

準入門檻

- ***資本資源。***在發達國家，不動產基金的主要投資者包括養老基金、退休基金、留本基金、大學教育基金、投資銀行及保險公司等。然而，中國對上述投資者有很多政策限制。高淨值個人、高淨值家庭及獨立有限合夥人(「有限合夥」)仍為不動產基金的主要投資者。然而，新企業需要耗費資源和努力才能接觸上述投資者或維持與彼等的長期業務關係。

- ***私募基金執照。***要想成為一家合法的不動產基金管理公司，必須首先獲得私募基金牌照。申請人需要滿足官方監督許可機構即中國證券投資基金業協會列出的嚴格、具體的標準。例如，應當提供實際辦公地址；及法人和高級經理應當擁有基金或證券資格證書等。為了更好地監管私募基金市場，有效保證可持續發展，獲得私募基金執照的標準越來越嚴格。需要提交更多的文件和證明，新的市場參與者申請私募基金執照時，對員工資格提出更高的要求。

- ***與客戶的關係。***可靠的客戶關係是不動產基金行業的重要競爭焦點，是業務發展、需求分析、盈利能力維護及長期增長的有力保證。龍頭企業目前已經與客戶建立了可靠的合作關係，因此新進入者難以獲得現任現有的客戶。

- ***複合型人才。***近年來，中國金融市場迅猛發展，金融業的高薪吸引了眾多優秀畢業生進入該行業。同時，不動產行業，尤其是一線及二線城市的不動產行業近年來繁榮發展，產生了眾多不動產相關專業人才。然而，目前中國不動產基金行業仍然缺乏同時具備不動產及金融領域知識的複合型人才。人們認為新進入者在彼等發展開始就難以吸引該等複合型人才。

- ***與開發商的關係。***不動產開發商的能力會顯著影響不動產基金產品的發展及效益。與大型開發商的合作將大幅加強基金產品的可靠性及盈利能力，並以此吸引大量有價值的客戶。然而，大型開發商傾向於與不動產基金行業的龍頭企業合作。因此，新進入者可能無法首先與大型開發商合作，相反，彼等必須與小型開發商合作，這可能會增加成本並降低盈利能力。

本公司之競爭優勢

- ***豐富的行業資源及經驗。***瑞威資本成立於2010年，在不動產基金行業積累了豐富的經驗，涵蓋私募股權基金管理、財務諮詢及其他專業服務業務。就管理資產而言，

瑞威資本為2017年中國不動產基金市場十大參與者之一。此外，瑞威資本已與許多領先的不動產開發商建立了長期可靠的關係，可持續為本公司提供極為寶貴的項目資源。迄今為止，瑞威資本的專業業務及往績記錄已獲投資者的高度認可。

- ***廣泛的地理覆蓋。***瑞威資本的不動產基金產品在中國廣泛覆蓋，主要集中在長江三角洲、珠江三角洲及環渤海地區。更具體而言，瑞威資本的業務主要分佈在上海、西安、無錫、寧波及福州等城市。與此同時，瑞威資本已在北京、武漢及廣州等城市設立了附屬公司以深入進行盡職調查及為客戶甄選可靠的項目。

- ***專業的團隊。***瑞威資本在建立人力資源結構上付出了巨大的努力。迄今為止，瑞威資本已擁有一隻專業高效的團隊，包括投資諮詢、基金管理及財務規劃等方面的人才。此外，瑞威資本的團隊能夠積極管理項目，並自覺檢測投資風險，這顯然有利於客戶參與利潤較高、風險較低的基金產品。

中國不良資產管理市場概況

簡介

就全球範圍而言，當若干市場參與者相信其可在獨特的投資機會中獲利時，就會出現特殊情況。不良資產是指特殊情況下的相關資產。在中國，不良資產主要來自銀行系統中的不良債權(不良債權)，及少量非銀行金融機構的不良債權(如信託及租賃)以及非金融機構的不良債權(如應收款項)。

價值鏈分析

不良資產管理市場由兩部分組成：一級市場及次級市場。一級市場僅允許持牌資產管理公司(「持牌資產管理公司」)，包括四大國有資產管理公司(「四大資產管理公司」)及省級資產管理公司(「省級資產管理公司」)，而次級市場包括其他擁有不良資產管理業務的金融機構，例如銀行、證券公司及私募股權基金。

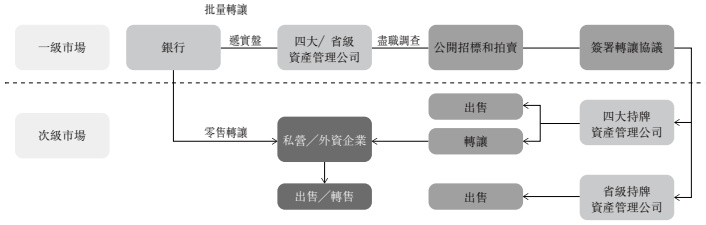
20世紀90年代最初成立的四大國有資產管理公司(「四大資產管理公司」)彼時就已經處理銀行系統的不良負債。這四家公司分別是：華融資產管理、東方資產管理、信達資產管理以及長城資產管理。目前，四大資產管理公司的不良資產投資比例已不再為其中心業務。

經中國銀監會發佈「關於地方資產管理公司開展金融企業不良資產批量收購處置業務資質認可條件等有關問題的通知」後，允許各省設立一家持牌省級資產管理公司。目前，允許各省設立兩家資產管理公司。最新得到的數據顯示，截至目前為止，市場上已有逾30個已登記的省級資產管理公司，包括上海國有資產經營、浙商資產管理、廣東粵財資產管理等。

根據中國銀行業法規，商業銀行通常位於一級市場中的不良資產的供給側。商業銀行在嚴格控制之下按照有關法規處置不良貸款。此外，非銀行金融機構及非金融機構亦屬於不良資產出售人。

不良資產的傳統接收方主要是持牌資產管理公司。持牌資產管理公司的數量在不斷增加。根據中國銀監會法規，各省獲允許申請設立一家持牌資產管理公司開展當地業務。此外，私營機構亦可透過發行與銀行、信託及特定資產管理業務相關的不良基金對次級市場的該等不良資產進行投標。

下列圖表載列中國不良資產管理市場的價值鏈：



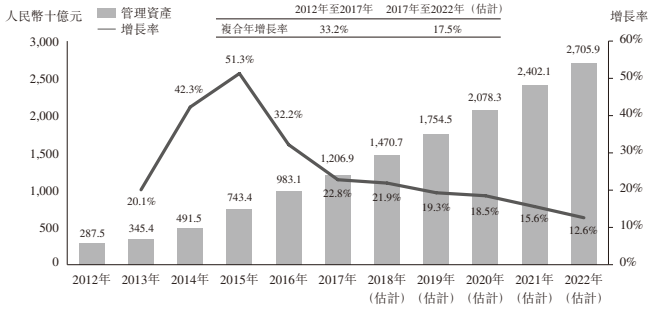
資料來源：弗若斯特沙利文

*附註：*轉讓予私營／外資企業及在次級市場上出售／倒賣為瑞威資本的主要業務。

市場規模

自2012年至2017年，中國不良資產管理市場的管理資產從僅為人民幣2,875億元攀升至人民幣12,069億元，複合年增長率為33.2%。然而，展望未來，由於供給側不斷改革，中國不良資產管理市場預計日後會繼續增長。因此，在未來五年，中國不良資產管理市場的投資增長有望穩步上升。按管理資產計量的市場規模預計在2022年將達到人民幣27,059億元，即2017年的複合年增長率為17.5%。下列圖表載列2012年至2022年期間中國不良資產管理市場按管理資產計量的市場規模：

2012年至2022年（估計）中國不良資產管理市場按管理資產計量的市場規模



資料來源：弗若斯特沙利文

市場推動因素

- ***國家供給側改革戰略。***供給側改革強調減少過剩產能及淘汰低經濟產出的企業。由於轉型仍在進行中，庫存及產能預計將進一步減少。由於不良資產管理市場在經濟面臨下行背景下繁榮發展，上述改革可能為不良資產管理創造更多空間。

- ***中國政府的法規支持。***供給測改革將創造大量的不良資產，但該等資產如不及時處置將會破壞資本鏈，並可能造成社會不穩定。因此，當局透過創造支持性監管環境來鼓勵不良資產管理市場發展。例如，2015年中央經濟工作會議重新啟動不良貸款的資產證券化試點方案。

- ***不良資產管理行業的市場准入自由化。***四大資產管理公司成立於90年代後期，以處理銀行攀升的不良貸款，而現在的不良資產管理已不再為其中心業務。此外，中國政府鼓勵更多參與者進入不良資產管理市場：2013年，允許各省設立一家本地持牌資產管理公司，及自2016年10月起，各省可多設一家。然而，私營及外資企業亦可無障礙加入中國不良資產管理市場。

- ***銀行急於轉讓不良資產。***由於銀行系統的不良貸款率近年來不斷攀升，撥備覆蓋

率即將觸底，銀行急於擺脫高風險的貸款／資產。此外，由於利率自由化即將實現，效率低下及風險管理能力最小的銀行很可能被強制淘汰。

發展趨勢

- ***預計會有更多關於不良資產管理的支持性法規。***不良資產管理市場有望實現長足的增長，惟倘不良資產處置不當，經濟轉型亦可能是破壞性的。因此，中國政府可能會出台更多支持性政策，鼓勵資產管理公司參與及維護投資者的利益。
- ***市場參與者多元化。***目前僅有持牌資產管理公司獲准接收一級市場的不良資產，但在授權地方政府多設一家省級資產管理公司後，截至2017年底，持牌資產管理公司已增至50家。此外，私營及外資資產管理公司或可進入次級市場而不存在監管障礙。金融集團可能促進中國不良資產管理市場。
- ***投資策略專業化及成熟的定價技術。***市場不斷發展就會出現專業化，不良資產管理亦不例外。不良資產的標的、相關資產以及合約條款差異巨大。不良資產投資經理將需要開發定價技術、培養行業認知及管理能力以進行管理。

競爭格局分析

目前，中國不良資產管理市場的現有參與者包括四大資產管理公司、省級資產管理公司及其他私人機構及外資企業。四大資產管理公司獲財政部及中國銀監會授權運營，在業務範圍、實繳資本及整體能力方面為其他市場參與者形成了其獨特的較高壁壘。然而，不良資產投資部分已不再為其中心業務；相反，彼等已過渡為全面的金融投資企業集團。省級的資產管理公司本質上亦具有壟斷性，在某種意義上，每個省份僅允許兩家獲授權的省級資產管理公司進行不良資產投資。私人及外資不良資產管理公司在中國不具有資產管理公司牌照，因此不允許與銀行進行大宗的一級不良資產交易。然而，該等公司可從次級市場購買資產。得益於其高水平的市場自由化及靈活的運作機制，私人及外資公司能夠應用有效方法優化其資產及最大化其回報，因此成為持牌資產管理公司的強大競爭對手。

城市化及重新開發市場概覽

城市化及重新開發市場簡介

城市化及重新開發是城市土地重建的一個方案，由此指定的重建區內的舊物業由市政重建機構購買或獲取，然後由選定的開發商重新開發或修復。

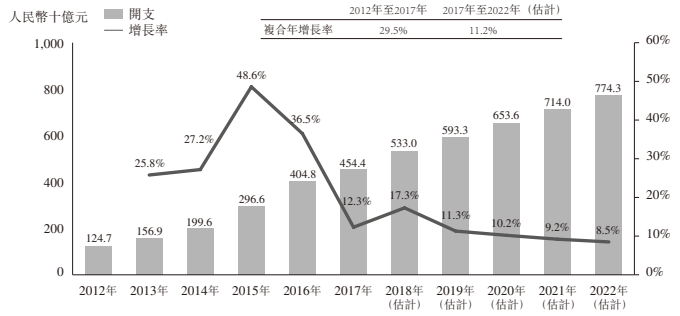
目前，城市化及重新開發主要依靠政府，各級政府正積極探索PPP發展模式，鼓勵私募基金等多種財政措施以促進城市化及重新開發的實施，降低市場風險。

市場規模

在政府鼓勵政策的推動及公共財政的支持下，中國城市化及重新開發市場在過去五年中得到了大力增長。就支出而言的市場規模從2012年的約人民幣1,247億元增至2017年的人民幣4,544億元，複合年增長率為29.5%。

為支持舊樓宇相對較多的主要城市的市區建築翻新，城市化及重新開發將成為政府及公司不動產投資的常規方法。預計未來城市化及重新開發項目的支出將穩步增長，從2017年的約人民幣4,544億元增至2022年的人民幣7,743億元，複合年增長率為11.2%。

2012年至2022年(估計)就支出而言的中國城市化及重新開發市場的市場規模



附註： 市場規模包括政府、開發商及業主在城市化及重新開發項目上的支出。

資料來源：弗若斯特沙利文

市場驅動因素

- ***對城市化及重新開發的需求不斷增加。***經過多年的快速發展，中國不動產行業增長正逐漸放緩，且於中國諸多城市中減少不動產存貨越顯重要。在此情況下，城市化及重新開發已成為滿足需求的主要方法之一。因城市化及重新開發會改善目前的城市，其已成為解決城市破舊及實現多重社會及經濟目標的合理手段。重建及修復乃為臨近地區城市化及重新開發項目的兩種主要類型。重建指根除破舊建築物及其臨近地區以及重建能夠滿足質量及功能的新建築物及其臨近地區的直接方式，從而創造投資價值及重新安排城市土地資源。修復指通過小規模的物理改動(如建築結構加固，通常比重建成本更低但過程更快)，在不拆除現有建築物的情況下進行改造。當局積極採納該兩種方法為現有不動產存貨創造新價值，從而改善城市功能、促進工業轉型及進一步刺激經濟增長。

- ***區域間政府公司。***中央及地方官員於2017年7月簽署了關於深化粵港澳合作推進大灣區建設的框架協議。根據協議，廣東、香港及澳門將改善合作機制，促進合作共贏，建設世界一流的海灣地區及城市群。進一步的區域間聯繫將提出與城市規劃一致的鐵路及地下公共基礎設施發展計劃。這將進一步推動城市的城市化、增加需求及提供土地的使用標準。此外，考慮到政府對土地利用效率的重視以及該地區現有的土地供應短缺，為了實現進一步開發，必須以更加協調的方式開發該等城市的市區。

發展趨勢

- ***可持續發展。***在過去二十年中，可持續發展的理念已普遍應用於城市化及重新開發，即有效利用城市土地資源及刺激持續經濟增長。由於城市化及重新開發項目的擴大，樓宇拆遷及重建工作已處於高水平。然而，大規模的重建可能會產生大量的建築及拆遷廢物，打破現有社區建立的社會網絡，這顯然與可持續發展理念相衝突。在該背景下，城市化及重新開發項目可能採用更具可持續性的設計來實現政府的可持續發展理念。此外，多數新建的城市化及重新開發項目的樓宇將為綠色樓宇，並將重新利用產生的建築垃圾來消除對環境的副作用。

- ***融資措施多元化。***目前，政府通過貸款及債券等基本傳統融資工具，將更多的公共財政支出納入城市化及重新開發項目的主要融資來源。為了減輕地方政府的財政負擔，加快城市化及重新開發進程，政府亦鼓勵現代金融創新工具，如城市化及重新開發私募基金及不動產投資信託基金。因此，私募基金公司正探索及建立與不動產公司、金融機構及政府的合作夥伴關係，以整合上下游產業的資源，推動城市化及重新開發的發展。

與私募投資基金業務相關的法規

概述

私募基金是指在中華人民共和國境內，以非公開方式向投資者募集資金設立的投資資金。根據投資標的不同，私募基金主要分為私募證券投資基金(「私募證券基金」)、私募股權投資基金(「私募股權基金」)和其他私募投資基金。有關詳情，請參閱本文件「行業概覽」章節。

在中國從事私募股權基金業務受到監管，監管機構包括中國證監會和中國證券投資基金業協會。相關監管規定的內容主要涉及登記備案、重大事項變更、業務運作等諸多方面。

主要監管機構

中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)

中國證監會為國務院直屬正部級事業單位，依照法律、法規和國務院授權，統一監督管理全國證券期貨市場。

根據全國人民代表大會常務委員會於2012年12月28日頒佈的《中華人民共和國證券投資基金法(2012修訂)》(已於2015年修訂，「《證券投資基金法》」)，中國證監會有權就公開募集證券投資基金(即公募證券基金)和非公開募集證券投資基金(即私募證券基金)實施監督管理並制定相應的規章和規則。

根據中央機構編製委員會辦公室於2013年6月27日發佈的《關於私募股權基金管理職責分工的通知》，明確將包括創業投資基金在內的私募股權基金的管理職責賦予中國證監會，中國證監會負責組織擬訂監管政策、標準和規範等。

根據中國證監會於2014年8月21日發佈的《私募投資基金監督管理暫行辦法》(「《私募暫行辦法》」)，將私募證券基金和私募股權基金，以及市場上以期貨、期權、藝術品、紅酒等為被投資方的其他種類私募投資基金均納入調整範圍，將私募基金的投資範圍明確為「包括買賣股票、股權、債券、期貨、期權、基金份額及投資合同約定的其他投資標的」。

根據國務院法制辦公室於2017年8月30日發佈的《私募投資基金管理暫行條例(徵求意見稿)》(「《私募暫行條例》」)，進一步明確國務院證券監督監督管理機構及其派出機構對私募基金業務活動實施監督管理。並對基金管理人、基金託管人的職責，以及私募基金的資金募集、投資運作和信息提供作出明確規定。

根據中國證監會、中國人民銀行、中國銀行保險監督管理委員會於2018年4月27日聯合發佈的《關於規範金融機構資產管理業務的指導意見》(「《資管新規》」)，明確私募投資基金適用私募投資基金專門法律、行政法規，私募投資基金專門法律、行政法規中沒有明確規定的適用本意見，私募投資基金專門法律為《證券投資基金法》，私募投資基金行政法規即《私募暫行條例》尚未頒佈。在此情況下，《資管新規》不適用於私募基金管理人及私募基金。

中國證券投資基金業協會(「中國證券投資基金業協會」)

中國證券投資基金業協會成立於2012年6月6日，是依據《證券投資基金法》和《社會團體備案管理條例》和《私募暫行辦法》，經國務院批准，在國家民政部登記的社會團體法人，是對證券投資基金行業和私募基金行業進行行業自律的自律性組織，接受中國證監會和國家民政部的業務指導和監督管理。

行業准入

根據《私募暫行辦法》，設立私募基金管理機構不設行政審批。各類私募基金管理人應當根據中國證券投資基金業協會的規定辦理備案手續。獲准備案的私募基金管理人應當在各類私募基金募集完畢後向中國證券投資基金業協會辦理備案手續。

登記備案

根據《私募暫行辦法》，各類私募基金管理人應當根據基金業協會的規定，向中國證券投資基金業協會報送如下基本信息申請備案，辦理備案手續：(1)工商登記和營業執照正副本複印件；(2)組織章程細則或者合夥協議；(3)主要股東或者合夥人名單；(4)高級管理人員的基本信息；及(5)中國證券投資基金業協會規定的其他信息。

根據中國證券投資基金業協會於2016年2月5日頒佈並於同日起施行的《關於進一步規範私募基金管理人備案若干事項的公告》(「《規範登記公告》」)，私募基金管理人在如下情形應當通過私募基金登記備案系統提交中國律師事務所出具的法律意見書：(1)新申請私募基金管理人備案機構；或(2)已備案的私募基金管理人申請變更控股股東、變更實際控制人、變更法定代表執行事務合夥人及其他重大事項或中國證券投資基金業協會審慎認定的其他重大事項的。

根據《私募暫行辦法》，各類獲准備案的私募基金募集完畢，私募基金管理人應當根據基金業協會的規定，向中國證券投資基金業協會報送如下基本信息申請登記，辦

理登記手續：(1)主要投資方向及根據主要投資方向註明的基金類別；(2)基金合同、組織章程細則或者合夥協議。資金募集過程中向投資者提供基金招募說明書的，應當報送基金招募說明書。以公司、合夥等企業形式設立的私募基金，還應當報送工商登記和營業執照正副本複印件；(3)採取委託管理方式的，應當報送委託管理協議。委託託管機構託管基金財產的，還應當報送託管協議；及(4)中國證券投資基金業協會規定的其他信息。

中國證券投資基金業協會於2017年2月13日頒佈《證券期貨經營機構私募資產管理計劃備案管理規範第4號 — 私募資產管理計劃投資房地產開發企業、項目》(「4號文」)，證券期貨經營機構設立私募資產管理計劃以包括但不限於下列方式投資於不動產價格上漲過快熱點城市普通住宅地產項目的，暫不予備案：(1)委託貸款；(2)嵌套投資信託計劃及其他金融產品；(3)受讓信託受益權及其他資產收(受)益權；(4)以名股實債的方式受讓不動產開發企業股權；及(5)中國證券投資基金業協會根據審慎監管原則認定的其他債權投資方式。根據4號文，中國證券投資基金業協會將熱點城市包括北京、上海、廣州、深圳、廈門、合肥、南京、蘇州、無錫、杭州、天津、福州、武漢、鄭州、濟南及成都等16個城市，並將根據住房和城鄉建設部相關規定適時調整範圍。4號文強調資產管理人應當依據勤勉盡責的受託義務，履行向下穿透審查義務，以確定受託資金的最終投資方向符合要求。4號文明確禁止私募資產管理計劃通過銀行委託貸款、信託計劃、受讓資產收(受)益權等方式向不動產開發企業提供融資，用於支付土地出讓價款或補充流動資金，不得直接或間接為各類機構發放首付貸等違法違規行為提供便利。中國證券投資基金業協會明確證券期貨經營機構新設立的私募資產管理計劃投資不動產開發企業、項目應當符合4號文要求，存續產品不得新增與4號文不符的投資項目。存續產品已投項目存在上述情形的，相關投資項目到期後不得續期。

根據中國證券投資基金業協會於2018年1月12日頒佈並於同日施行的《私募投資基金備案須知》(「《備案須知》」)，私募基金的投資不應是借貸活動，中國證券投資基金業協會於2018年2月12日起不再辦理以下不屬於私募投資基金範圍的產品的新增申請和在審申請：(1)底層標的為民間借貸、小額貸款、保理資產等《私募基金登記備案相關問題解答(七)》所提及的屬於借貸性質的資產或其收(受)益權；(2)通過委託貸款或信託貸款等方式直接或間接從事借貸活動的；及(3)通過特殊目的載體、投資類企業等方式變相從事上述活動的。《備案須知》明確私募基金涉及關連交易的，私募基金管理人應當在風險揭示書中向投資者披露關聯關係情況，並提交證明底層資產估值公允的材料，有效實施的關連交易風險控制制度不損害投資人合法權益的承諾函等相關文件。

根據《私募暫行辦法》，私募基金管理人如未按照規定向中國證券投資基金業協會辦理登記的，責令改正，給予警告並處人民幣30,000元以下罰款；對直接負責的主管人員和其他直接責任人員，給予警告並處人民幣30,000元以下罰款；情節嚴重的，中國證監會可以依法對有關責任人員採取市場禁入措施。

重大變更事項

根據中國證券投資基金業協會於2014年1月17日頒佈並於2014年2月7日起施行的《私募投資基金管理人登記和基金備案辦法(試行)》(「《私募登記備案辦法》」)，私募基金管理人發生如下重大事項，應當在10個工作日內向中國證券投資基金業協會報告：(1)私募基金管理人的名稱、高級管理人員發生變更；(2)私募基金管理人的控股股東、實際控制人或者執行事務合夥人發生變更；(3)私募基金管理人分立或者合併；(4)私募基金管理人或高級管理人員存在重大違法違規行為；(5)依法解散、被依法撤銷或者被依法宣告破產；或(6)可能損害投資者利益的其他重大事項。

根據《私募登記備案辦法》，私募基金運行期間發生如下重大事項，私募基金管理人應當在5個工作日內向中國證券投資基金業協會報告：(1)基金合同發生重大變化；(2)投資者數量超過法律法規規定；(3)基金發生清盤或清算；(4)私募基金管理人或基金託管人發生變更；及(5)對基金持續運行、投資者利益或資產淨值產生重大影響的其他事件。

根據《私募暫行辦法》，私募基金管理人如未按照規定向中國證券投資基金業協會報告重大事項的，責令改正，給予警告並處人民幣30,000元以下罰款；對直接負責的主管人員和其他直接責任人員，給予警告並處人民幣30,000元以下罰款；情節嚴重的，中國證監會可以依法對有關責任人員採取市場禁入措施。

高管人員從業資格

根據《私募登記備案辦法》，從事私募基金業務的專業人員應當具備私募基金從業資格。可以通過以下方式獲得私募基金從業資格：通過中國證券投資基金業協會組織的私募基金從業資格考試；最近三年從事投資管理相關業務；中國證券投資基金業協會認定的其他情形。

根據《規範登記公告》，從事私募投資基金業務(非證券)的各類私募基金管理人應當至少2名高管人員取得基金從業資格，其中私募基金管理人法定代表執行事務合夥人(委派代表)及合規風控負責人應當取得基金從業資格。就私募基金管理人法定代表／執行事務合夥人(委派代表)而言，根據私募基金管理人所屬性質差異，倘私募基金管理人為公司則屬法定代表，倘私募基金管理人為企業合夥則屬執行事務合夥人或其授權代表。

於最後實際可行日期，本集團的兩間公司(即本公司及上海瑞襄)已取得私募基金管理人資格並從事非證券業務。本公司及上海瑞襄的私募基金管理人法定代表／執行事務合夥人(委派代表)為朱先生。本公司及上海瑞襄於中國證券投資基金業協會登記的合規風險負責人分別為蘇女士及陳敏女士。朱先生、蘇女士及陳敏女士均擁有私募基金從業資格。

業務運作

專業化經營

根據《私募暫行辦法》，同一私募基金管理人管理不同類別私募基金的，應當堅持專業化管理原則，管理可能導致利益輸送或者利益衝突的不同私募基金，應當建立防範利益輸送和利益衝突的機制。

內部控制與風險管理

根據中國證券投資基金業協會於2016年2月1日頒佈的《私募投資基金管理人內部控制指引》(「《內控指引》」)，私募基金管理人應當參照適用該指引，遵循各部門設置合理、權責分明和相互制約的原則，強化內部控制保障，持續開展內部控制評價和監督。基於前述原則，該指引就業務流程控制、授權控制、募集控制、財產分離、防範利益衝突、投資控制、託管控制、外包控制、信息系統控制和會計系統控制等具體方面的內部控制制度做出了進一步規定。

根據《內控指引》，私募基金管理人應當建立科學的風險評估體系，對內外部風險進行識別、評估和分析，及時防範和化解風險。

信息披露

根據中國證券投資基金業協會於2016年2月4日頒佈並生效的《私募投資基金信息披露管理辦法》(「《信息披露管理辦法》」)，私募基金管理人應當建立健全信息披露管理制度，制定專人負責管理信息披露事務，並按要求在私募基金登記備案系統。私募基金管理人應當保證所披露信息的真實性、準確性和完整性。私募基金管理人披露的信息內容應主要包括：私募基金管理人基本信息、財務狀況、高級管理人員基本信息及管理的私募基金信息等。另外，《信息披露管理辦法》規定私募基金管理人及其他具有信息披露義務的法人或其他組織應當在私募基金合同中明確向投資者進行信息披露的內容、披露頻度、披露方式、披露責任以及信息披露渠道等事項。

依據《信息披露管理辦法》，私募基金運行期間，私募基金管理人及其他具有信息披露義務的法人或其他組織應當在各年末4個月以內向投資者披露如下信息：(1)報告期末基金淨值和基金份額總額；(2)基金的財務情況；(3)基金投資運作情況和運用槓桿情況；(4)投資者賬戶信息，包括實繳出資額、未繳出資額以及報告期末所持有基金份額總額等；(5)投資收益分配和損失承擔情況；(6)基金管理人取得的定期管理費和業績報酬，包括計提基準、計提方式和支付方式；及(7)基金合同約定的其他信息。

依據《信息披露管理辦法》，私募基金管理人及其他具有信息披露義務的法人或其他組織在發生如下重大事項時，應當按照基金合同的約定及時向投資者披露：(1)基金名稱、註冊地址或組織形式發生變更的；(2)投資範圍和投資策略發生重大變化的；(3)變更基金管理人或託管人的；(4)管理人的法定代表人、執行事務合夥人(委派代表)、實際控制人發生變更的；(5)觸及基金止損線或預警線的；(6)管理費率、託管費率發生變化的；(7)基金收益分配事項發生變更的；(8)基金觸發巨額贖回的；(9)基金存續期變更或展期的；(10)基金發生清盤或清算的；(11)發生重大關聯交易事項的；(12)基金管理人、實際控制人、高管人員涉嫌重大違法違規行為或正在接受監管部門或自律管理部門調查的；(13)涉及私募基金管理業務、基金財產或基金託管業務的重大訴訟或仲裁；及(14)基金合同約定的影響投資者利益的其他重大事項。

依據《私募暫行辦法》，私募基金管理人和私募基金託管人應當按照私募基金合同約定，如實向投資者披露基金投資、資產負債、投資收益分配、基金承擔的費用和業績報酬、可能存在的利益衝突情況以及可能影響投資者合法權益的其他重大信息，不得隱瞞或者提供虛假信息。

依據《信息披露管理辦法》，私募基金管理人、私募基金託管人及其他具有信息披露義務的法人或其他組織應當按照中國證券投資基金業協會的規定以及基金合同、組織章程細則或者合夥協議約定向投資者披露，披露的信息主要包括：(1)基金合同；(2)文件等宣傳推介文件；(3)基金銷售協議中的主要權利義務條款(如有)；(4)基金的投資情況；(5)基金的資產負債情況；(6)基金的投資收益分配情況；(7)基金承擔的費用和業績報酬安排；(8)可能存在的利益衝突；及(9)涉及私募基金管理業務、基金財產、基金託管業務的重大訴訟或仲裁；中國證監會以及中國證券投資基金業協會規定的影響投資者合法權益的其他重大信息。私募基金管理人、私募基金託管人及其他具有信息披露義務的法人或其他組織應當及時履行基金募集期間及基金運作期間的信息披露義務。

根據《備案須知》，私募基金管理人應對投資人進行充分的風險揭示。根據《私募投資基金風險揭示書內容與格式指引》，私募基金管理人應當在風險揭示書的「特殊風險揭示」部分，重點對私募基金的資金流動性、關連交易、單一投資標的產品架構，底層標的等所涉特殊風險進行披露。此外，私募基金風險揭示書「投資者聲明」部分所列的13類簽字項應當由全體投資人逐項簽字確認。

資金募集

根據《私募暫行辦法》，私募基金管理人在募集資金過程中，不得向除合格投資者之外的單位和個人募集資金，不得通過報刊、電臺、電視、互聯網等其他公眾傳播媒體或者講座、報告會、分析會和佈告、傳單、手機短信、微信、博客和電子郵件等方式，

向不特定對象宣傳推介。私募基金管理人不得向投資者承諾投資本金不受損失或者承諾最低收益。私募基金管理人應當採取問卷調查等方式，對投資者的風險識別能力和風險承擔能力進行評估，由投資者書面承諾符合合格投資者條件；應當製作風險揭示書，由投資者簽字確認。私募基金管理人應當自行或者委託第三方機構對私募基金進行風險評級，向風險識別能力和風險承擔能力相匹配的投資者推介私募基金。

中國證券投資基金業協會於2016年4月15日頒佈並於2016年7月15日生效的《私募投資基金募集行為管理辦法》(「募集管理辦法」)規定，私募基金管理人可以自行用其募集的基金設立一個私募基金，在中國證監會註冊取得基金銷售業務資格並已成為中國證券投資基金業協會會員的機構(「基金銷售機構」)可以受私募基金管理人的委託募集私募基金，且在募集資金的過程中應當履行如下程序：(1)特定對象確定；(2)投資者適當性匹配；(3)基金風險揭示；(4)合格投資者確認；(5)投資冷靜期；及(6)回訪確認。

根據募集管理辦法，私募基金管理人、基金銷售機構作為募集機構應當開立私募基金募集結算專用賬戶，不得將私募基金募集結算資金歸入其自有財產，不得以任何形式挪用私募基金募集結算資金。私募基金管理人作為募集機構應當與監督機構(包括中國證券登記結算有限責任公司、取得基金銷售業務資格的商業銀行、證券公司以及中國證券投資基金業協會規定的其他機構)簽署賬戶監督協議，明確對私募基金募集結算資金專用賬戶的控制權、責任劃分及保障資金劃轉安全的條款。

根據募集管理辦法，私募基金管理人、基金銷售機構作為募集機構及其從業人員推介私募基金時，禁止有以下行為：(1)公開推介或者變相公開推介；(2)推介材料虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏；(3)以任何方式承諾投資者資金不受損失，或者以任何方式承諾投資者最低回報，包括宣傳「預期回報」、「預計回報」、「預測投資業績」等相關內容；(4)誇大或者部分推介基金，使用「安全」、「保證」、「承諾」、「保險」、「避險」、「有保障」、「高收益」、「無風險」等可能誤導投資人違反規定進行風險判斷的措辭；(5)使用「欲購從速」、「申購良機」等部分強調集中營銷時間限制的措辭；(6)推介或部分節選少於6個月的過往整體業績或過往基金產品業績；(7)登載個人、法人或者其他組織的祝賀性、恭維性或推薦性的文字；(8)採用不具有可比性、公平性、準確性、權威性的數據來源和方法進行業績比較，使用「業績最佳」、「規模最大」等相關措辭；(9)惡意貶低對手；(10)允許非本機構雇傭的人員進行私募基金推介；(11)推介並非由籌集者設立或籌集者不負責募集的私募基金；(12)法律、行政法規、中國證監會和中國基金業協會禁止的其他行為。

根據募集管理辦法，私募基金管理人、基金銷售機構作為募集機構不得通過下列媒介渠道推介私募基金：(1)公開出版資料；(2)面向社會公眾的宣傳單、佈告、手冊、信函、傳真；(3)海報、戶外廣告；(4)電視、電影、電臺及其他音像等公共傳播媒體；(5)公共門戶網站鏈接廣告、博客等；(6)未設置特定對象確定程序的募集機構官方網站、微信朋友圈等互聯網媒介；(7)未設置特定對象確定程序的講座、報告會、分析會；(8)未設置特定對象確定程序的電話、短信和電子郵件等通訊媒介；(9)法律、行政法規、中國證監會規定和中國基金業協會自律規則禁止的其他行為。

合格投資者

根據《私募暫行辦法》，私募基金應當向合格投資者募集，單隻私募基金的投資者人數累計不得超過《證券投資基金法》、《中國公司法》、《合夥企業法》等法律規定的特定數量。其中，根據《證券投資基金法》，單隻私募基金的投資者人數累計不得超過200人；根據《中國公司法》，有限責任公司形式私募基金的投資者人數累計不得超過50人，股份有限責任公司形式私募基金的投資者人數累計不得超過200人；根據《合夥企業法》，有限合夥形式私募基金的投資者人數累計不得超過50人。合格投資者是指具備相應風險識別能力和風險承擔能力，投資於單隻私募基金的金額不低於人民幣1百萬元且符合下列相關標準的單位和個人：(1)淨資產不低於人民幣10百萬元的單位；(2)金融資產不低於人民幣3百萬元或者最近三年個人年均收入不低於人民幣500,000元的個人。

下列投資者視為合格投資者：(1)社會保障基金、企業年金等養老基金，慈善基金等社會公益基金；(2)依法設立並在中國證券投資基金業協會備案的投資計劃；(3)投資於所管理私募基金的私募基金管理人及其從業人員；(4)中國證監會規定的其他投資者。

私募基金合同

根據中國證券投資基金業協會於2016年4月15日頒佈並於2016年7月15日生效的《私募投資基金合同指引1號(契約型私募基金合同內容與格式指引)》，私募基金管理人通過契約形式設立的私募基金應當參照適用該指引，基金合同中明確約定如下事項：前言、釋義、聲明與承諾、私募基金的基本情況、私募基金的募集、私募基金的成立與備案、私募基金的申購、贖回與轉讓、當事人及權利義務、私募基金份額持有人大會及日常機構、私募基金份額的登記、私募基金的投資、私募基金的財產、交易及清算交收安排、

私募基金財產的估值與會計核算、私募基金的費用與稅收、私募基金的收益分配、信息披露與報告、風險揭示、私募基金合同的效力、變更、解除與終止、私募基金的清算、違約責任、爭議的處理及其他事項等。

根據《私募投資基金合同指引2號(公司章程必備條款指引)》，私募基金管理人通過有限責任公司或股份有限公司形式募集設立私募投資基金，應當參照適用該指引，在組織章程細則中明確約定如下事項：基本情況、股東出資、股東的權利義務、入股、退股及轉讓、股東(大)會、高級管理人員、投資事項、管理方式、託管事項、利潤分配及虧損分擔、稅務承擔、費用和支出、財務會計制度、信息披露制度、終止、解散及清算、組織章程細則的修訂、一致性、份額信息備份、報送披露信息等。

根據《私募投資基金合同指引3號(合夥協議必備條款指引)》，私募基金管理人通過有限合夥形式募集設立私募投資基金的，應當按照該指引制定有限合夥協議，在合夥協議中明確約定如下事項：基本情況、合夥人及其出資、合夥人的權利義務、執行事務合夥人、有限合夥人、合夥人會議、管理方式、託管事項、入夥、退夥、合夥權益轉讓和身份轉變、投資事項、利潤分配及虧損分擔、稅務承擔、費用和支出、財務會計制度、信息披露制度、終止、解散與清算、合夥協議的修訂、爭議解決、一致性、份額信息備份、報送披露信息等。

委託服務機構開展業務

根據中國證券投資基金業協會於2017年3月1日頒佈並生效的《私募投資基金服務業務管理辦法(試行)》(「《服務業務管理辦法》」)，私募基金管理人委託服務機構開展業務，應當制定相應的風險管理框架及制度，並根據審慎經營原則制定業務委託實施規劃，確定與其經營水平相適宜的委託服務範圍。私募基金管理人委託服務機構開展服務前，應當對服務機構開展盡職調查，瞭解其人員儲備、業務隔離措施、軟硬件設施、專業能力、誠信狀況等情況；並與服務機構簽訂書面服務協議，明確雙方的權利義務及違約責任。私募基金管理人應當對服務機構的運營能力和服務水平進行持續關注和定期評估。

與基金銷售業務相關的法規

主要監管機構

根據中國證監會於2013年3月15日頒佈並於2013年6月1日生效的《證券投資基金銷售管理辦法》(「《基金銷售管理辦法》」)，中國證監會及其派出機構依照法律法規，對基金銷售活動實施監督管理，中國證券投資基金業協會依據法律法規，對基金銷售活動進行自律管理，並對基金銷售人員進行資格管理。基金銷售機構及基金銷售服務機構可以加入中國證券投資基金業協會，接受行業協會的自律管理。

行業准入

根據《基金銷售管理辦法》，基金管理人可以銷售其募集的基金產品。商業銀行(含在華外資法人銀行，下同)、證券公司、期貨公司、保險機構、證券投資諮詢機構、獨立基金銷售機構以及中國證監會認定的其他機構從事基金銷售業務的，應向工商註冊登記所在地的中國證監會派出機構進行註冊並取得相應資格，且應當具備下列條件：(1)具有健全的治理結構、完善的內部控制和風險管理制度，並得到有效執行；(2)財務狀況良好，運作規範穩定；(3)有與基金銷售業務相適應的營業場所、安全防範設施和其他設施；(4)有安全、高效的辦理基金發售、申購和贖回等業務的技術設施，且符合中國證監會對基金銷售業務信息管理平台的有關要求，基金銷售業務的技術系統已與基金管理人、中國證券登記結算公司相應的技術系統進行了聯網測試，測試結果符合國家規定的標準；(5)制定了完善的資金清算流程，資金管理符合中國證監會對基金銷售結算資金管理的有關要求；(6)有評價基金投資人風險承受能力和基金產品風險等級的方法體系；(7)制定了完善的業務流程、銷售人員執業操守、應急處理措施等基金銷售業務管理制度，符合中國證監會對基金銷售機構內部控制的有關要求；(8)有符合法律法規要求的反洗錢內部控制制度；及(9)中國證監會規定的其他條件。

獨立基金銷售機構申請基金銷售業務資格，除滿足上述條件，還應當符合以下要求：(1)為依法設立的有限責任公司、合夥企業或者符合中國證監會規定的其他形式；(2)有符合規定的經營範圍；(3)註冊資本或者出資不低於人民幣20百萬元，且必須為實繳貨幣資本；(4)有限責任公司股東或者合夥企業合夥人符合本辦法規定；(5)沒有發生已經影響或者可能影響機構正常運作的重大變更事項，或者訴訟、仲裁等其他重大事項；(6)高級管理人員已取得基金從業資格，熟悉基金銷售業務，並具備從事基金業務2年以上或者在其他金融相關機構5年以上的工作經歷；及(7)取得基金從業資格的人員不少於10人。

獨立基金銷售機構以有限責任公司形式設立的，企業法人股東應當具備以下條件：(1)持續經營三個以上完整會計年度、財務狀況良好、運作規範穩定；(2)最近三年沒有受到刑事處罰；(3)最近三年沒有受到金融監管、行業監管、工商、稅務等行政管理部門的行政處罰；(4)最近三年在自律管理、商業銀行等機構無不良記錄；及(5)沒有因違法違規行為正在被監管機構調查或者正處於整改期間。

備案

根據《基金銷售管理辦法》，取得基金銷售業務資格的基金銷售機構，應當將機構基本信息報中國證監會備案，並予以定期更新。

重大變更事項

根據《基金銷售管理辦法》，獨立基金銷售機構設立分支機構，變更經營範圍、註冊資本或者出資、股東或者合夥人、高級管理人員的，應當在變更前將變更方案報工商註冊登記所在地中國證監會派出機構備案。

專業人員從業資格

根據《基金銷售管理辦法》，獨立基金銷售機構高級管理人員已取得基金從業資格，熟悉基金銷售業務，並具備從事基金業務2年以上或者在其他金融相關機構5年以上的工作經歷。獨立基金銷售機構取得基金從業資格的人員不少於10人。

倘獨立基金銷售機構經營期間取得基金從業資格的人員少於10人或者分支機構經營期間取得基金從業資格的人員少於2人的，應當於5個工作日內向工商註冊登記所在地中國證監會派出機構報告，並於30個工作日內將人員調整至規定要求。

根據《從業人員資格管理有關事項的通知》，從業人員應當取得基金從業資格或基金銷售業務資格。已取得基金從業資格或基金銷售業務資格的人員需按規定完成每年度不少於15學時的後續培訓，並通過所在機構每兩年參加基金業協會組織的從業資格年檢。

根據《從業人員資格管理有關事項的通知》，從業人員申請基金銷售業務資格應滿足以下條件：(1)通過《證券投資基金銷售基礎知識》，並已在相關機構任職的；(2)通過證券業協會組織的《證券投資基金》，並已在相關機構任職的。從業人員申請基金從業資格應符合：(1)通過中國證券投資基金業協會的科目一《基金法律法規、職業道德與業務規範》和科目二《證券投資基金基礎知識》，並在相關機構任職的；(2)通過證券業協會組織的《證券投資基金》及《證券市場基礎》，並已在相關機構任職的；及(3)通過證券業

協會組織的《證券投資基金》，同時通過中國證券投資基金業協會的科目一，並已在相關機構任職的。自2017年7月1日後，上述科目的考試成績均按照四年有效期規定執行，超過四年未通過所在機構向基金業協會申請註冊從業資格的，需重新參加考試或補齊最近兩年的規定後續培訓學時。

基金銷售業務

內部控制與風險管理

根據中國證監會於2007年10月12日頒佈並於2008年1月1日生效的《證券投資基金銷售機構內部控制指導意見》(「《內控指導意見》」)，基金銷售機構應按照健全、有效、獨立、審慎的原則建立有效的內部控制制度，內容至少應包括內部環境控制、業務流程控制、會計系統內部控制、信息技術、內部控制和監察稽核控制等。

基金宣傳推介材料

根據《基金銷售管理辦法》，基金管理人、其他基金銷售機構的基金宣傳推介材料，應當事先經基金管理人負責基金銷售業務的高級管理人員或基金銷售機構負責基金銷售業務和合規的高級管理人員檢查，出具合規意見書，並自向公眾分發或者發佈之日起5個工作日內報主要經營活動所在地或工商註冊登記所在地中國證監會派出機構備案。基金宣傳推介材料必須真實、準確，與基金合同、基金招募說明書相符，不得有下列情形：(1)虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏；(2)預測基金的證券投資業績；(3)違規承諾收益或者承擔損失；(4)詆毀其他基金管理人、基金託管人或者基金銷售機構，或者其他基金管理人募集或者管理的基金；(5)誇大或者片面宣傳基金，違規使用安全、保證、承諾、保險、避險、有保障、高收益、無風險等可能使投資人認為沒有風險的或者片面強調集中營銷時間限制的表述；(6)登載單位或者個人的推薦性文字；及(7)中國證監會規定的其他情形。基金宣傳推介材料可以登載該基金、基金管理人管理的其他基金的過往業績，但基金合同生效不足6個月的除外。

根據《基金銷售管理辦法》，基金銷售機構如違規使用基金宣傳推介材料，責令改正，單處或者並處警告、人民幣30,000元以下罰款；對直接負責的主管人員和其他直接責任人員，單處或者並處警告、人民幣30,000元以下罰款。

根據中國證監會於2008年1月21日頒佈並生效的《關於證券投資基金宣傳推介材料監管事項的補充規定》，基金代銷機構應當在基金宣傳推介材料中加強對投資人的教育和引導。積極培養投資人的長期投資理念，基金宣傳推介材料登載基金過往業績的，應

當同時登載基金業績比較基準的表現，並提示基金投資人中國基金運作時間較短，不能反映股市發展的所有階段。基金宣傳推介材料不得模擬基金未來投資業績，基金宣傳推介材料所使用的語言表述應當準確清晰。

基金銷售

根據《基金銷售管理辦法》，基金銷售機構從事基金銷售活動，不得有下列情形：(1)以排擠競爭對手為目的，壓低基金的收費水平；(2)採取抽獎、回扣或者送實物、保險、基金份額等方式銷售基金；(3)以低於成本的銷售費用銷售基金；(4)承諾利用基金資產進行利益輸送；(5)進行預約認購或者預約申購(基金定期定額投資業務除外)，未按規定公告擅自變更基金的發售日期；(6)挪用基金銷售結算資金；(7)基金宣傳材料不真實、準確的情形；及(8)中國證監會規定禁止的其他情形。

根據《基金銷售管理辦法》，基金銷售機構如從事上述禁止的行為，責令改正，單處或者並處警告、人民幣30,000元以下罰款；對直接負責的主管人員和其他直接責任人員，單處或者並處警告、人民幣30,000元以下罰款。

根據《基金銷售管理辦法》及中國證監會於2007年10月12日頒佈並生效的《證券投資基金銷售適用性指導意見》，基金銷售機構應當建立健全基金銷售適用性管理制度，包括：(1)對基金管理人進行審慎調查的方式和方法；(2)對基金產品的風險等級進行設置、對基金產品進行風險評價的方式或方法；(3)對基金投資人風險承受能力進行調查和評價的方式和方法；及(4)對基金產品和基金投資人進行匹配的方法。

根據《基金銷售管理辦法》，基金銷售機構辦理基金的銷售業務，應當由基金銷售機構與基金管理人簽訂書面銷售協議，應當包括：(1)銷售費用分配的比例和方式；(2)基金持有人聯繫方式等客戶資料的保存方式；(3)對基金持有人的持續服務責任；(4)反洗錢義務履行及責任劃分；及(5)基金銷售信息交換及資金交收權利義務。

根據《基金銷售管理辦法》，未經簽訂書面銷售協議，基金銷售機構不得辦理基金的銷售。基金銷售機構如未按照規定簽訂書面銷售協議，責令改正，單處或者並處警告，並對直接負責的主管人員和其他直接責任人員處以人民幣30,000元以下罰款。

根據於2011年9月23日頒佈並於2011年10月1日生效的《證券投資基金銷售結算資金管理暫行規定》，基金銷售機構可以在具備基金銷售業務資格的商業銀行或者從事客戶

交易結算資金存管的指定商業銀行，或者作為監督機構的中國證券登記結算有限責任公司開立基金銷售結算專用賬戶，用於存放、管理、監督基金銷售結算資金。

監督管理

根據《基金銷售管理辦法》，基金銷售機構應當根據中國證監會的要求履行信息報送義務。中國證監會及其派出機構對基金銷售機構從事基金銷售活動的情況進行定期或者不定期檢查，基金銷售機構應當予以配合。

根據《基金銷售管理辦法》，基金銷售機構應當建立相關人員的離任審計或者離任審查制度。獨立基金銷售機構的董事長及總經理應當根據中國證監會的規定離任。獨立基金銷售機構的其他高級管理人員、保險經紀公司、保險代理公司和證券投資諮詢機構負責基金銷售業務的高級管理人員，其他基金銷售機構負責基金銷售業務的部門負責人離任的，應當根據中國證監會的規定進行審查。

根據《基金銷售管理辦法》，基金銷售機構負責基金銷售業務的監察稽核人員應當及時檢查基金銷售業務的合法合規情況，並於年度結束一個季度內完成上年度監察稽核報告，予以存檔備查。

與稅收相關的法規

企業所得稅

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈並於2017年2月24日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(「《企業所得稅法》」)，以及國務院於2007年12月6日頒佈並於2008年1月1日起施行的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，納稅人分為居民企業和非居民企業。居民企業是指依法在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但實際管理機構在中國境內的企業。非居民企業是指依照外國(地區)法律成立且實際管理機構不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業。企業適用的統一所得稅稅率為25%，非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得繳納企業所得稅，適用稅率為20%。

增值税(「增值税」)及營業税

根據國務院於1993年12月13日頒佈，並於2008年11月10日、2016年2月2日修訂的《中華人民共和國增值税暫行條例》，以及財政部、國家税務局於2008年12月18日頒佈，並於2011年10月28日修訂的《中華人民共和國增值税暫行條例實施細則》(合稱「《增值税法》」)，所有在中國境內銷售貨物、提供加工、修理修配勞務以及進口貨物的企業及個人均必須繳納增值税。納税人銷售或者進口《增值税法》特別列明以外的貨物，適用增值税率為17%。

根據國務院於1993年12月13日頒佈，並於2008年11月10日修訂的《中華人民共和國營業税暫行條例》，以及財政部、國家税務總局於2008年12月18日頒佈，並於2011年10月28日修訂的《中華人民共和國營業税暫行條例實施細則》(合稱「《營業税法》」)，所有在中國境內提供《營業税法》規定的勞務、轉讓無形資產或者銷售不動產的單位和個人，應當依照本條例繳納營業税。營業税的税目、税率，依照上述條例所附的《營業税税目税率表》執行。

根據財政部、國家税務總局於2016年3月23日頒佈，並於2016年5月1日起施行的《營業税改增增值税試點實施辦法》，所有在中國境內銷售服務、無形資產或者不動產的單位和個人，應當按照該辦法繳納增值税，不繳納營業税。

與勞動及社會保障相關的法律法規

勞動關係

根據全國人民代表大會常務委員會於2007年6月29日頒佈，並於2012年12月28日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》(「《勞動合同法》」)，用人單位與勞動者建立勞動關係，應當訂立書面勞動合同。用人單位應當嚴格執行勞動定額標準，不得強迫或者變相強迫勞動者加班。用人單位安排加班的，應當按照國家有關規定向勞動者支付加班費。用人單位應當按照勞動合同約定和國家規定，向勞動者及時足額支付勞動報酬，勞動報酬不得低於當地最低工資標準。此外，《勞動合同法》規定：(1)用人單位自用工之日起超過一個月不滿一年未與勞動者訂立書面勞動合同的，應當向勞動者每月支付二倍的工資。用人單位自用工之日起滿一年不與勞動者訂立書面勞動合同的，視為用人單位與勞動者已訂立無固定期限勞動合同；(2)勞動者在同一用人單位連續工作滿十年等情況下，可以要求用人單位訂立無固定期限勞動合同；(3)勞動者必須遵守勞動合同內

有關商業秘密及不競爭方面的規定；(4)勞動者違法解除勞動合同，或者違反勞動合同中約定的保密義務或者競業限制，給用人單位造成損失的，應當承擔賠償責任；(5)如用人單位未依法為勞動者繳納社會保險費，勞動者可以解除勞動合同；(6)如用人單位為勞動者提供專項培訓費用，對其進行專業技術培訓的，可以約定服務期。如勞動者違反服務期約定，應當按照約定向用人單位支付違約金。違約金的數額不得超過用人單位提供的培訓費用；(7)用人單位以擔保或者其他名義向勞動者收取財物的，可被勞動行政部門處以每人人民幣500元以上人民幣2,000元以下的罰款；及(8)用人單位逾期支付勞動報酬的，可被勞動行政部門責令按應付金額50%以上100%以下的標準向勞動者加付賠償金。

根據全國人民代表大會常務委員會於1994年7月5日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國勞動法》，用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全衛生規程和標準，對勞動者進行勞動安全衛生教育。勞動安全衛生設施必須符合國家規定的標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件。此外，《中華人民共和國勞動法》規定：用人單位的勞動安全設施和勞動衛生條件不符合國家規定或者未向勞動者提供必要的勞動防護用品和勞動保護設施的，由勞動行政部門或者有關部門責令改正，可以處以罰款；情節嚴重的，提請縣級以上人民政府決定責令停產整頓。

社會保險及住房公積金

根據全國人民代表大會常務委員會於2010年10月28日頒佈並於2011年7月1日起施行的《中華人民共和國社會保險法》，國務院於2004年4月27日頒佈並於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》，勞動部(系勞動和社會保障部前身)於1994年12月14日頒佈並於1995年1月1日起施行的《企業職工生育保險試行辦法》，國務院於1997年7月16日頒佈並施行的《國務院關於建立統一的企業職工養老保險制度的決定》，以及國務院於1998年12月14日頒佈並施行的《國務院關於建立統一的企業職工養老保險制度的決定》，中國建立社會保險制度，包括基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險。用人單位應按照有關法規規定的比例為其職工繳納社會保險費，並代扣職工應承擔的社會保險費。用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令其限期繳納或者補足。

根據國務院於1999年4月3日頒佈並於2002年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，單位應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，經住房公積金管理中心審

核後，到受委託銀行為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。單位應當按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或者少繳。單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處人民幣10,000元以上人民幣50,000元以下的罰款。

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，請參閱本文件「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。

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勛資產管理有限公司，其主要目的為開發不良資產投資項目。橫琴滙勛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**[編纂]**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，本公司的主營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；

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)。

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，請亦參閱本文件「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**[編纂]**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**[編纂]**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。

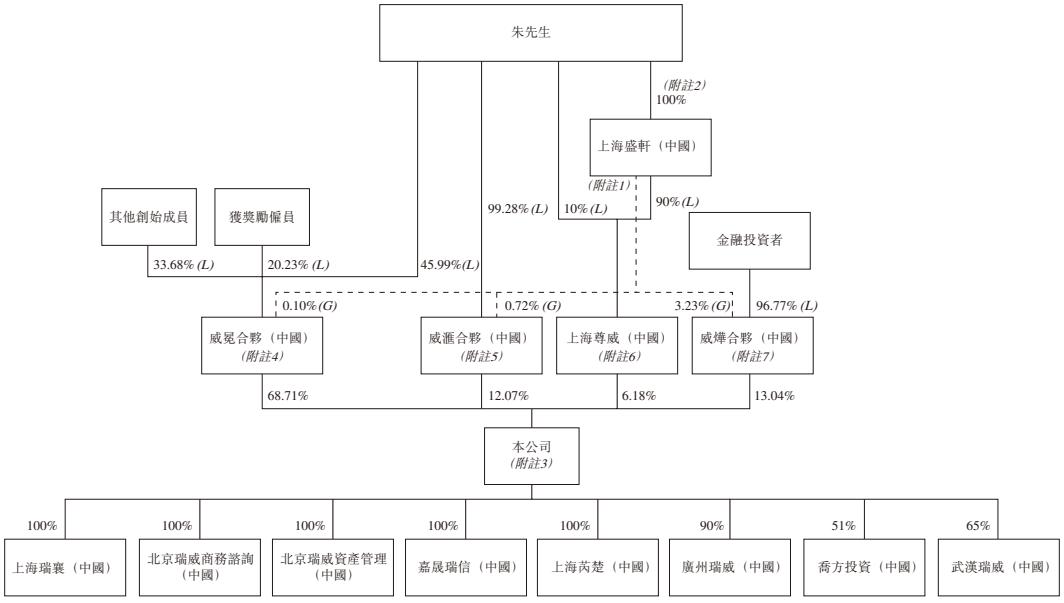
金開東瑞

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[編纂]前集團架構

下圖載述本集團緊接完成**[編纂]**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。

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：

	於威冕合夥之出資		
合夥人	**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
其他創始成員			
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
獲獎勵僱員			
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：

	威滙合夥出資		
合夥人	**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。

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：

	威燁合夥出資		
合夥人	**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
北京庫謎投資管理中心(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。

完成[編纂]後集團架構

下圖載述本集團緊隨**[編纂]**完成後的股權及企業架構(並無計及根據**[編纂]**獲行使而可能配發及發行的任何股份)：

[編纂]

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10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，管理資金總額約為人民幣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。

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，且已為我們服務超過五年。

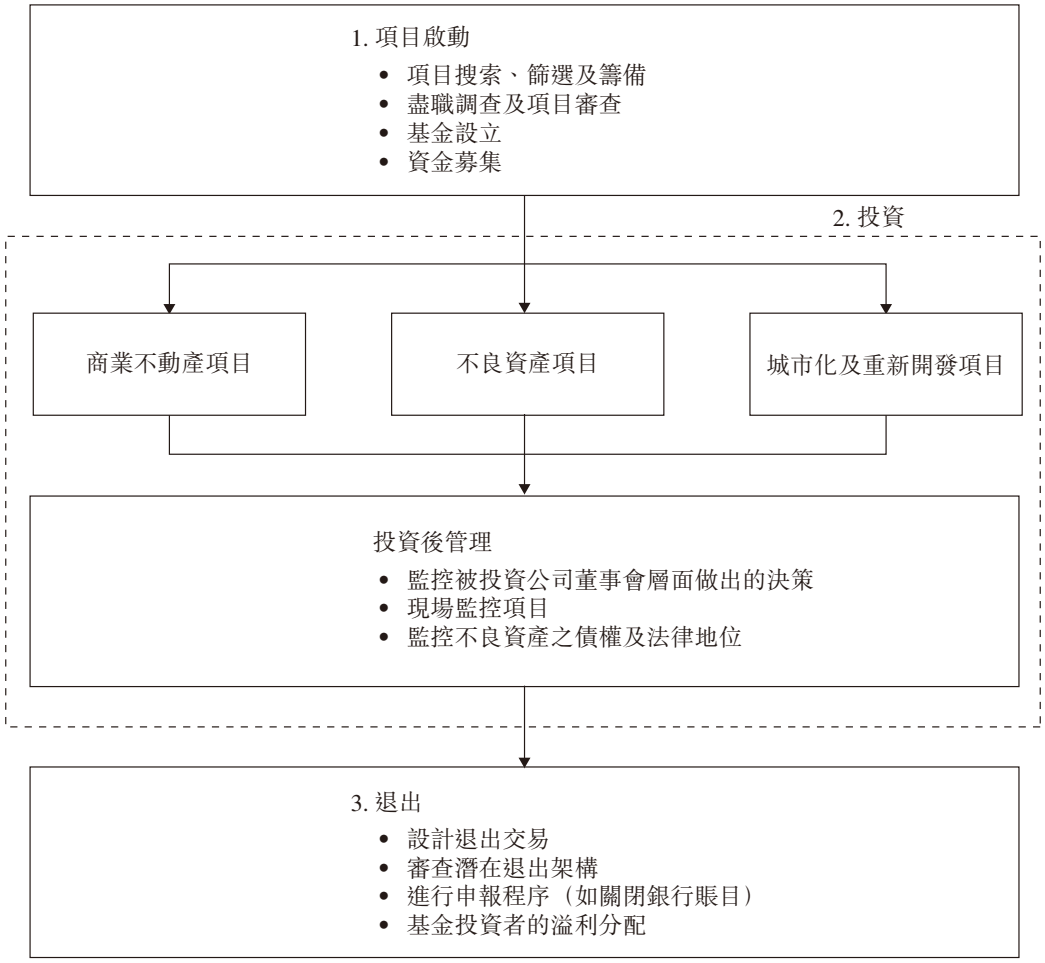
於往績記錄期，我們的收益主要來自我們向項目基金及母基金收取的費用，該等費用由常規管理費及績效費組成。在基金期限內，常規管理費乃根據我們各基金管理資產預先釐定的固定百分比定期直接從我們的基金收取，而我們的績效費乃由我們各

可盈利項目完成後收取。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約18.8%的已變現年均回報率。此外，我們亦收取我們基金的有關相關基金的設立及架構以及尋求投資者的一次性基金設立費。

憑藉穩固的品牌形象及多年的不動產投資管理經驗，我們相信我們能夠合理利用中國資產管理行業的增長並將能於日後繼續吸引高淨值人士及機構投資者並獲得優質投資項目。

我們的業務模式

多年來，我們已經開發出一種經過驗證的業務模式，這推動了我們的持續增長。我們相信，我們業務模式的可複製性使我們能夠成功擴大在中國的業務。下表載列我們業務模式的簡圖：



1. 項目啟動

此過程包括：

(a) 項目搜索、篩選及籌備 — 我們通常通過競標、拍賣或協議收購來識別具有潛在價值的不動產項目，該等不動產項目由來自中國各城市的不動產行業或來自金融機構及非金融機構的知名業務合作夥伴開發、擁有或轉介。

(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，我們通過直接銷售及外部營銷夥伴的推薦客戶向高淨值人士或機構投資者出售項目基金。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基金的目標金額，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(倘為債務投資)至多於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在次級市場上拍賣的方式收購債權或直接收購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

根據投資組合資產之性質，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。就不良資產而言，我們的基金可通過法律程序、債務重組或轉售來變現。

有關更多詳情，請參閱本節「項目基金的投資工作流程」一段。

我們的競爭優勢

我們的董事認為，下文所載我們的競爭優勢推動了我們的增長，並令我們從競爭對手中脫穎而出：

通過經證明的往績記錄發展了知名品牌認知，吸引了投資者及保證優質項目

根據弗諾斯特沙利文，就管理資產而言，我們於2017年12月31日為中國第十大不動產投資基金管理人。於最後實際可行日期，我們基金的管理資產總額約為人民幣4,452.9百萬元。於往績記錄期，我們已實現由我們所管理的基金的已變現年均回報率約18.8%。多年來，我們已通過穩固往績記錄建立了強大的品牌認知。自我們於2010年成立起及直至最後實際可行日期，我們管理的基金合共投資於25個大型投資項目，其中15個已完成並成功變現。該等投資項目包括分佈於十多個中國城市的投資組合資產。於往績記錄期，我們的基金投資及變現的重要投資組合包括：

(i) *新田360項目* — 一個於上海知名國際主題公園附近開發的商業綜合體項目。我們管理的基金所作投資總額約為人民幣539.0百萬元。

(ii) *福州萬寶城項目* — 一個位於福建省福州市中心商業區的商業不動產項目。我們管理的基金所作投資總額約為人民幣650.0百萬元。

(iii) *淀山湖項目* — 一個城市化及重新開發項目，包括位於上海及蘇州交界處針對高端客戶的公寓及別墅式物業。我們管理的基金所作投資總額約為人民幣1,100.0百萬元。

根據該等往績，我們獲四大資產管理公司中的兩家接洽，以加入不良資產行業，其於傳統意義上由大型國有或主要金融機構佔主導地位。我們已與許多當地不動產行業的主要業務合作夥伴保持穩定的戰略關係，其使我們更好地瞭解各地市場發展情況、提高我們辨識估值較低但具有較高潛力物業的能力，以及根據我們的組合拓展投資項目的範圍。董事認為，我們在項目搜索、評估及交易架構、項目管理及投資變現程序方面展現出的能力，對投資者構成重大吸引力。

有效的業務模式，特別是隨著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投資者

經過多年的發展，我們已經成為中國不動產管理行業內的開拓者及領導者之一，同時協同經營多元化組合資產。

多年來，我們已發展出一套經過驗證的可複制業務模式，使我們實現穩定增長。我們認為我們其中一個主要成就在於2013年12月引入私募基金市場的靈活的非項目專用母基金。與我們管理的典型投資基金(僅能投資於單一指定項目)不同，母基金乃靈活類投資基金，可投資於該母基金指定類別投資組合的任何投資項目。我們的董事相信，將非項目專用母基金納入業務模式使我們從競爭對手中脫穎而出，乃由於其能使(i)我們較競爭對手更快向項目配置資金(由於本項目基金可能於兩至三個月內設立)，反過來又有助於我們鎖定優質的投資項目；(ii)由於母基金可同時投資多個投資組合資產而實現基金投資者的風險分散化；及(iii)為我們的投資者提供不同風險偏好及風險承受能力的替代產品選擇。

我們認為將非項目專用母基金納入業務模式及由獨立第三方為我們的母基金籌集絕大部分資金的能力使我們從競爭對手中脫穎而出。根據弗若斯特沙利文，我們的競爭對手管理的具母基金特點的基金的大部分投資通常自彼等的內部資源、彼等的股東或自兩者籌集而來。作為基金管理人，我們從管理費中產生了大部分收益，我們對我

們管理的基金(而不是通過投資活動產生利潤或我們投資的任何公平值收入)收取管理費，我們相信從外部投資者籌集資金的能力(基於我們的經驗證往績記錄及信譽)是我們成功的基礎。因此，由於母基金為我們向客戶提供認購的基金投資產品之一，其成功應根據向外部投資者籌集的投資額來衡量。我們的聲譽隨著時間日益穩固，我們已成功地增加投資者對我們的母基金的信心並吸引彼等作出投資。於往績記錄期，我們母基金投資的90%以上來自外部資源，這使得我們可通過使用我們資金的有限部分而比我們的競爭者更快的鎖定投資項目。鑒於此，我們能夠比我們的競爭者更靈活的設立母基金。

董事相信我們的母基金將繼續在獲取優質的投資項目及吸引投資者方面發揮重要作用。

應對我們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

我們經驗豐富的管理團隊由擁有中國律師執業證書、中國註冊會計師證、基金從業資格證或若干不動產開發相關許可證的專業人士組成，在其領導下，我們已積累重大資產管理經驗、風險管理專業知識及執行能力，在以下領域尤其如此：

項目搜索、評估及交易設計方面的能力

我們建立了強大的盡職調查能力。我們的僱員具有堅實的法律及財務背景，在其支持下，我們已形成有效的業務、金融及合法盡職調查體系。憑藉專業員工的技能專業知識的支持，我們亦已具備扎實的交易設計能力。我們可靈活組合各類投資結構(包括組合使用項目專用項目基金及可調母基金以及混合債務及股權投資)，以順應各項目的獨特特徵及投資者以及不動產行業的業務合作夥伴的具體需求。此外，我們與大型機構投資者及業務合作方建立的穩固關係，亦有助於我們發現、評估及設計投資組合資產中的可盈利投資。

於作出投資後管理投資組合資產的能力

我們於基金投資後主動管理所有投資組合資產。

憑藉與多個合作方共事的堅實經驗，我們在監控不動產投資項目進展方面已經具備強大的能力及技巧。基金投資於持有相關投資組合資產的項目公司後，我們的基金可能獲得對該等項目公司董事會的控制權或否決權。此外，我們亦派遣員工常駐項目地點執行定期檢查，以管理現金流、控制主要決定及監控項目進展及識別潛在問題，如建設瑕疵或勞務問題，該等問題可能推遲工程進展或導致相關物業貶值。

就不良資產而言，於我們的基金已收購相關資產後，我們會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。有關程序涉及(i)定期現場拜訪債務人、定期進行盡職調查並於我們的盡職調查信息系統內更新資料；(ii)監管債務人及擔保人的合規情況、密切跟蹤抵押品價值的變動並就躲債及其他嚴重問題及時報告及採取補救措施；及(iii)於法律或清盤訴訟期間進行申索(如必要)。

董事認為，我們有效的投後管理能力可以進一步向投資者提供對我們的產品的信心，並使我們能夠實施為我們所管理的基金帶來價值的程序。有關項目管理工作流程的進一步詳情，請參閱本節「項目基金的投資工作流程」一段。

按有效及有利方式處理投資退出的能力

由於我們大部分高級管理層人員在法律、融資或會計方面具有背景，我們對地方司法體制、社會環境及資本市場運營具有深入了解。根據各組合資產的特點，我們能制定適當的退出計劃，為我們的基金最大程度提高投資收益。於往績記錄期，我們就我們所管理的所有已退出基金已實現約18.8%的已變現年均回報率，且能就所有相關投資協議已提供績效費機制的投資項目收取績效費。

風險管理能力

風險管理能力是我們的核心競爭力之一。我們始終貫徹審慎穩健的風險管理策略，持續深化綜合投資者及投資目標盡職調查、獨立資料審核及多級審批流程的風險管理實踐。進一步討論載於本節「風險管理及內部控制」一段，風險管理系統乃根據以下核心原則制定：(i)全面性；(ii)審慎性；(iii)獨立性；(iv)有效性；(v)及時性；及(vi)防火牆。我們成功建立了與集團管控相適應並與市場化業務運行機制相契合的全面風險管理系統。

我們的董事相信，我們已建立穩健而全面的風險管理系統以助於我們有效地管理基金及運營所面臨的風險，並使我們在日益嚴格的監管環境中提前做好準備。

穩定的管理團隊及經驗豐富的技術團隊

我們的管理團隊及主要技術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。我們高級管理團隊的大多數成員於資產管理行業及相關領域擁有10多年經驗，且已為我們服務超過五年。

於最後實際可行日期，我們164名員工擁有中國法律執業證書、中國註冊會計師證或基金從業資格等專業資格的數量超過100個。尤其是，我們的首席執行官及創始人朱先生於中國有逾20年的法律執業經驗，且從2008年12月至2014年1月，一直擔任邦信陽中建中匯的執行事務合夥人，於此，彼不再擔任執行事務合夥人並於事務所擔任名譽職位，以便投入更多時間管理本集團。我們管理團隊的經驗在於制定具有競爭力的投資結構、有效的風險管理戰略及高效及時實施及管理我們的投資組合中發揮重要的作用。有關我們員工資格的詳情，請參閱本節「僱員」一段，及有關我們董事及高級管理層的進一步詳情，請參閱本文件「董事、監事、高級管理層及僱員」一節。

我們相信，我們的管理層及技術人員的集體智慧及行業知識，以及我們的高素質僱員，一直並將繼續作為我們的寶貴財富支持我們的可持續增長。

我們的策略

我們的業務目標為維持業務可持續增長及創造長期股東價值。隨著中國人口不斷增長以及更加結構化的監管環境，我們相信中國資產管理行業將為從業人員，特別是那些具有資產管理專業知識、風險管理專業知識、執行能力及良好往績記錄的從業人員提供有前景的機會。就此而言，我們認為我們有能力挖掘該等機會並擬利用我們的競爭優勢以於中國繼續專注於管理不動產投資基金。

為此，我們將實施以下策略：

通過進一步發展我們母基金從而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

創新為我們成功的原因之一。我們將依靠發展良好的品牌形象及資產管理行業的專業知識，繼續識別不動產行業的發展趨勢及為我們今後的投資項目開發創新投資結構，從而支持我們的可持續增長。

母基金

我們認為我們其中一個主要成就在於2013年12月引入靈活的非項目專用母基金。成功開發我們母基金使本集團能及時調配資金並獲優質組合資產。由於我們資產組合的

規模持續增長，隨著擬投資的優質投資項目數量的增加，董事相信有必要進一步開發我們的母基金以增強我們獲得優質投資項目的機會。於往績記錄期，由於手頭管理資產及投資項目的增長，我們現有的可用於部署以獲得優質投資項目的母基金的自由資金量已逐漸捉襟見肘。於往績記錄期末，我們已遇到必須利用我們的內部資源透過獨立第三方來獲得高質量的城市化及重新開發項目(即深圳新喬圍項目)的情況。當我們接近於2018年4月對該項目進行初始投資的最後期限時，由於大多數母基金的資金均投入我們其他投資項目且我們並無充足的時間從我們的投資者籌集額外基金，我們現有母基金下可用於投資的基金數額不足以滿足項目的基金需求。因此，我們利用我們的自有資金向項目設立的相關項目基金提供約人民幣39.6百萬元的短期過渡性貸款。短期過渡性貸款為免息且於2018年4月30日之綜合財務狀況表中以本金額減呆賬撥備錄得。下表為相關貸款協議主要條款之概要：

訂約方：	(1) 杭州富陽滙鈺投資管理合夥企業(有限合夥)(作為借款人)
	(2) 本公司(作為貸款人)
貸款金額：	獲提取之金額不超過人民幣42百萬元
貸款支用期：	自當期金額實際支付日期至2018年10月30日
利息：	不計息
目的：	僅用作借款人之營運資金
違約：	無法按時付款：未償還金額悉數償付前每日利息0.1%
	違約情形： (a) 於上述到期後10日內無法償還本金及利息
	(b) 未經貸款人同意違背上述目的
	(c) 嚴重違反貸款協議

發生違約情形後，貸款人可(i)宣佈貸款立即到期且應付；(ii)要求借款人補償貸款人所有來自／或伴隨違約情形而產生的損失；及(iii)行使貸款人可用的所有法律權利／或補救措施。

該貸款其後於2018年6月償還。有關詳情請參閱本文件「財務資料 — 預付款項、按金及其他應收款項」一節。

下表載列於往績記錄期各年度／期間末母基金資本之使用率：

	於12月31日									於4月30日		
	2015年			2016年			2017年			2018年		
	管理資產	投資所用資本*(附註1)*		管理資產	投資所用資本*(附註1)*		管理資產	投資所用資本*(附註1)*		管理資產	投資所用資本*(附註1)*	
	人民幣	*人民幣*		*人民幣*	*人民幣*		*人民幣*	*人民幣*		*人民幣*	*人民幣*	
	百萬元	*百萬元*	*%*	*百萬元*	*百萬元*	*%*	*百萬元*	*百萬元*	*%*	*百萬元*	*百萬元*	*%*
母基金I....	198.0	198.0	100.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—
母基金II ...	27.5	27.5	100.0	27.5	27.5	100.0	—	—	—	—	—	—
母基金III...	—	—	—	195.5	170.6	87.3	300.0	274.4	91.5	300.0	265.9	88.6
母基金IV ..	—	—	—	50.0	50.0	100.0	160.0	160.0	100.0	200.0	195.0	97.5
母基金V ...	—	—	—	—	—	—	9.0	8.7	96.7	9.0	8.8	97.8
母基金VI ..	—	—	—	—	—	—	48.0	46.5	96.9	48.0	48.5	101.0 *(附註2)*
母基金VII..	—	—	—	—	—	—	18.0	—	—	18.0	—	—
母基金VIII.	—	—	—	—	—	—	6.0	—	—	63.1	63.1	100.0
母基金總計.....	225.5	225.5	100.0	273.0	248.1	90.9	541.0	489.6	90.5	638.1	581.3	91.1

附註：

1. 按母基金總管理資產除以母基金作出的資金投資實際數額計算。

2. 基金資本的若干部分於投資期內獲重新投資，因此母基金VI於2018年4月30日在投資中所動用資金的實際數額超出其於2018年4月30日的原始總管理資產。

因此董事相信，為支持我們的進一步增長，當務之急我們須建立額外母基金以幫助獲得優質投資。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，我們於投資於我們項目基金的母基金的利用率分別約為100.0%、90.9%、90.5%及91.1%。於整個往績記錄期，作為通過增加潛在投資者的信心鎖定來自彼等的長期投資的策略，我們利用自有資金對我們的母基金作出若干投資。考慮到我們為母基金所籌集的外部融資金額，我們的董事相信該業務模式已獲成功且我們意欲在未來母基金中複製該模式。

我們計劃於截至2019年12月31日止年度設立新的母基金且我們預期我們在其中的投資將佔各新母基金總規模的不到10%。於最後實際可行日期，我們投資團隊共確定了17個擬投資項目，管理資產總額為人民幣6,080百萬元(為項目基金投資於該等項目中的管理資產)，其中投資金額預計合共約為人民幣1,470.0百萬元的五個項目(即項目A、E、F、G及H)正由我們的業務開發部門及立項委員會進行評估。下文載列我們的新母基金於擬投資項目的計劃投資詳情：

	預計開始日期	預計項目期限	投資組合資產類型	估計管理費率	對手方	我們基金的預計投資規模(附註1)	預期項目基金於被投資公司中的權益	預計新母基金投資日期	預計新母基金投資規模		可能觸發母基金退出的里程碑(附註2)
		年		*%*		*人民幣百萬元*	*%*		*人民幣百萬元*	*%*	
項目A	2018年11月	2.0	城市化及重新開發	2	海南不動產代理及裝修工程承建商	100.0	100.0	2019年1月	20.0	20.0	相關建設／重新開發工程完成
項目B	2018年11月	2.0	商業不動產	2	鄭州不動產開發商及建築材料供應商	400.0	100.0	2019年1月	80.0	20.0	出售／出租相關物業
項目C	2018年11月	2.0	不良資產	2	廣州不動產開發商及建築材料供應商	150.0	100.0	2019年1月	30.0	20.0	回收鎖定率達50%
項目D	2018年11月	3.0	城市化及重新開發	2	長春不動產開發商以及安裝及裝修工程承建商	500.0	25.0	2019年1月	100.0	20.0	相關建設／重新開發工程完成

	預計開始日期	預計項目期限	投資組合資產類型	估計管理費率	對手方	我們基金的預計投資規模(附註1)	預期項目基金於被投資公司中的權益	預計新母基金投資日期	預計新母基金投資規模		可能觸發母基金退出的里程碑(附註2)
		年		%		人民幣百萬元	%		人民幣百萬元	%	
項目E	2018年11月	5.0	城市化及重新開發	2	杭州不動產開發商及物業管理人	180.0	33.5	2019年1月	36.0	20.0	相關建設／重新開發工程完成
項目F	2018年12月	2.0	城市化及重新開發	2	上海不動產開發商及物業管理人	390.0	100.0	2019年1月	78.0	20.0	出售／出租相關物業
項目G	2018年12月	2.0	商業不動產	3	寧波不動產開發商及物業管理人	300.0	100.0	2019年1月	60.0	20.0	相關建設／重新開發工程完成
項目H	2018年12月	4.0	不良資產	2	北京不良資產管理人	500.0	100.0	2019年1月	100.0	20.0	回收鎖定率達50%
項目I	2019年1月	1.5	商業不動產	2	珠海資產管理人	100.0	100.0	2019年1月	20.0	20.0	出售／出租相關物業
項目J	2019年1月	2.0	城市化及重新開發	2	成都不動產開發商及土木工程承建商	760.0	95.0	2019年1月	152.0	20.0	相關建設／重新開發工程完成
項目K	2019年1月	2.0	商業不動產	2	深圳組合資產投資公司	300.0	100.0	2019年1月	60.0	20.0	相關建設／重新開發工程完成
項目L	2019年1月	4.0	不良資產	2	河南不良資產管理人	200.0	100.0	2019年1月	40.0	20.0	回收鎖定率達50%
項目M	2019年3月	1.5	城市化及重新開發	2	鄭州不動產開發商及物業管理人	400.0	100.0	2019年1月	80.0	20.0	相關建設／重新開發工程完成

	預計開始日期	預計項目期限	投資組合資產類型	估計管理費率	對手方	我們基金的預計投資規模(附註1)	預期項目基金於被投資公司中的權益	預計新母基金投資日期	預計新母基金投資規模		可能觸發母基金退出的里程碑(附註2)
		年		%		人民幣百萬元	%		人民幣百萬元	%	
項目N	2019年3月	4.0	城市化及重新開發	3	深圳物業開發商(專注于城市化及重新開發)	500.0	100.0	2019年1月	100.0	20.0	相關建設／重新開發工程完成
項目O	2019年7月	3.0	城市化及重新開發	3	杭州不動產開發商及物業管理人	300.0	100.0	2019年5月	60.0	20.0	相關建設／重新開發工程完成
項目P	2019年7月	2.0	城市化及重新開發	2	北京物業開發商及顧問服務供應商	500.0	100.0	2019年5月	100.0	20.0	相關物業銷售／租賃
項目Q	2019年12月	2.0	城市化及重新開發	2	三亞基金管理人及投資公司	500.0	50.0	2019年10月	100.0	20.0	相關建設／重新開發工程完成
總計						6,080.0			1,216.0		

附註：

1. 項目管理資產指我們的項目基金於該等項目中所作投資的管理資產。

2. 母基金退出的預計日期乃基於有關項目達至適合母基金退出的預設里程碑的預計日期。有關我們母基金退出標準的更多詳情，請參閱本節「母基金」一段。

3. 由於擬投資項目的基金協議及投資協議尚未成形以釐定績效費機制，而一項投資項目的績效費率受限於相關投資項目的實際回報，因此於最後實際可行日期無法計量。

誠如我們的中國法律顧問所告知及董事確認，考慮到以下因素：(i)本集團從事私募基金管理業務但並非屬不動產開發企業，且該等房價穩定措施主要應用於不動產開發企業；及(ii)本集團之業務主要涉及於商業不動產項目、不良資產項目及城市化及重新開發項目之投資，中國政府實行的現行房價穩定措施將不會對本集團作為基金管理人

的業務造成重大影響。政府所實行的房價控制措施乃主要針對住宅不動產，而本公司投資項目之相關資產大部分屬商業及辦公不動產。因此，政府實行的房價控制措施對本集團的業務並無實質影響。此外，我們計劃在未來的不良資產類型及城市化及重新開發項目中尋求更多投資機遇。此外，我們的董事相信，於利用我們的新母基金而不使用我們自有資金的有限部分的情況下本集團能夠以更快速度鎖定投資項目。

本集團計劃使用**[編纂]**所得款項淨額為新母基金的設立成本及部分投資提供資金。有關詳情，請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。

提供新產品

除進一步發展我們的母基金外，我們亦將繼續擴大基金資產投資組合以吸引新舊顧客。於2016年4月，憑藉我們於管理不動產投資基金方面堅實的專業知識，我們已將資產投資組合擴張至不良資產項目，其為我們不動產投資管理業務的自然延伸，因為我們的基金所收購的不良資產主要包括不動產相關不良資產或由基於物業資產抵押的不良資產，我們通過(i)清算不良資產及獲取清算所得款項的法院程序；(ii)拍賣轉讓／出售債務權益；(iii)獲得相關作為抵押品的質押不動產資產的所有權並以市場價值出售；或(iv)獲得相關作為抵押品的質押不動產資產的所有權並於出售前重新開發該等物業以提高價值，實現我們基金的不良資產的價值。

憑藉我們於投資基金管理方面良好的往績記錄，結合專業團隊完善的行業知識及於法律及會計領域的專業技術，我們已成功將不良資產納入資產投資組合，該領域嚴重依賴作為基金管理人的類似的專業及技術知識。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，所有在管不良資產均由有關不動產及／或相關資產擔保。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，就該等資產的管理已產生收益分別約人民幣22.5百萬元、人民幣51.9百萬元及人民幣22.1百萬元。於最後實際可行日期，我們已變現不良資產投資基金約人民幣311.5百萬元(「**已變現價值**」)並訂立價值約人民幣1,617.5百萬元(「**承諾價值**」)的承諾合約，合共佔已開始其回收／變現進程的該等項目之不良

資產成本總回收鎖定率的83.4%，其乃按於最後實際可行日期的已變現價值及承諾價值的總額約人民幣1,929.0百萬元除以相關不良資產的初始收購成本總額約人民幣2,314.0百萬元計算。已變現價值約人民幣311.5百萬元為變現活動／交易所得實際現金，而承諾價值為我們的基金根據公司變現／出售協議的應收代價，由於我們並未合併該等管理基金，其不會計為本集團之應收款項。

鑒於該等不良資產的初始收購成本總額約為人民幣2,314.0百萬元，我們的目標價值(不良資產成本的21%至56%)估計介乎人民幣2,799.9百萬元至人民幣3,609.8百萬元，而我們已於最後實際可行日期實現已變現價值及承諾價值合共達人民幣1,929.0百萬元，剩餘至少人民幣870.9百萬元的價值以達至目標價值。

除不良資產之外，我們將繼續擴張及多元化資產投資組合，尤其是城市化及重新開發項目領域。我們計劃憑藉專業知識抓住產生自該領域增長的商機。

擴展我們的營銷能力從而直接吸引高淨值人士

除機構投資者外，我們的基金僅針對高淨值的人士，根據我們目前的政策，是指具有較高風險偏好且可投資之自由基金至少為人民幣3.0百萬元的個人。我們透過直接銷售及外部營銷夥伴(通常為第三方理財公司)向高淨值人士銷售我們的投資基金。就我們對高淨值人士的銷售而言，我們的直接銷售投入主要專注於銷售我們的母基金，而主要向外部營銷夥伴的轉介客戶銷售我們的項目基金。於往績記錄期，高淨值投資者的逾80%投資來自我們的外部銷售渠道合作夥伴的轉介客戶。有關為我們的基金尋找潛在投資者的渠道詳情，請參閱本節「客戶、銷售及營銷」一段。經中國法律顧問告知：

(i) 基於與本公司銷售及營銷部門、本集團投資基金的若干投資者及外部營銷夥伴會面；

(ii) 於最後實際可行日期，本集團註冊基金管理人及其銷售人員並無因違反有關銷售投資產品之規則或任何其他不合規事項而受到或收到中國證券投資基金業協會的紀律処分或中國證券投資基金業協會網站刊登的任何懲罰措施；及

(iii) 本公司已制定內部控制措施，規範投資產品的銷售及推廣，以確保其乃以特定投資者而非普通公眾為目標，

中國法律顧問認為本集團的投資基金(包括通過外部營銷夥伴籌集資金之基金)並非向普通大眾出售，且其遵守募集管理辦法。有關募集管理辦法之進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。董事相信我們於本節「風險管理及內部控制」一段進一步詳述的風險管理措施足以控制及緩解我們業務所涉及之監管風險。

我們計劃提升我們的營銷能力，促使我們和更大範圍的高淨值投資者形成直接關係。為實現這一目標，我們計劃(i)利用部分**[編纂]**所得款項淨額以擴大我們現有的廣州及北京子公司，通過於行業論壇、俱樂部活動、領先商學院及其他專業團體的校友會等專業社區舉辦營銷活動，擴大我們的市場營銷力度；及(ii)利用通過嘉晟瑞信獲得的證券及期貨業務經營許可證開設新客戶渠道。

下文載列我們發展北京及廣州子公司計劃背後的原因：

北京子公司

最初，我們選擇北京作為設立新分支機構的地點乃由於(i)位於北京的大量財富管理公司；及(ii)該地點的戰略價值為處於京津冀地區的中心地帶。

於整個往績記錄期，我們委聘外部營銷夥伴(大型財富管理公司)協助我們搜索高淨值投資者。作為與該等外部營銷夥伴的委聘條款的一部分，我們將要求該等財富管理公司協助我們根據我們遴選投資者的標準匹配合適的投資者。該等營銷合作夥伴包括外部合作夥伴A(一間於2015年7月16日在紐約證券交易所上市的中國財富及資產管理機構)及外部合作夥伴B(一間參與中國一級市場及次級市場投資及投資諮詢的機構)。該等公司中的每一間均於北京有大量業務。除該等外部合作夥伴外，大量大型中國財務管理公司亦於北京擁有龐大業務，我們認為彼等可成為我們未來高淨值投資者的潛在來源之一。

除了委聘外部營銷夥伴搜索高淨值投資者外，我們亦發展我們的直接銷售能力以滿足此類投資者的需求。我們的董事認為，北京已成為並將繼續成為財務管理公司的中心，使其成為與潛在的高淨值投資者建立前線聯絡點的理想場所，而這樣做將在該等投資者中提升本集團的形象及聲譽。

此外，我們還認為從地理位置來看，北京具有重要的戰略意義。北京為中國的首都，位於京津冀地區的中心。於2018年9月29日，國家發展和改革委員會、財政部及工業和信息化部設立人民幣10,000百萬元資金用於推動京津冀區域政府的計劃以整合並進一步發展京津冀地區的經濟。

此外，根據國家統計局數據，2017年北京的地區生產總值為約人民幣2,800,040百萬元，較去年增長約6.7%，就2017年地區生產總值而言，於中國所有城市中排名第二。根據北京市統計局及北京市國家統計局調查辦公室發佈的「2017年北京國民經濟和社會發展統計公報」，2017年金融中介部門佔北京地區生產總值的16.6%，約為人民幣463,450百萬元，在所有部門中排名第一。

於最後實際可行日期，我們擁有三個不動產資產位於京津冀地區的擬投資項目。該等項目的預期投資金額合共約為人民幣10億元。

因此，我們設立了北京子公司，該子公司於2016年12月開始運營，專注於(i)增強我們吸引高淨值投資者的能力；及(ii)設立運營基地以滿足本集團於京津冀地區的業務。

於最後實際可行日期，我們的北京子公司仍處於發展的最初期階段，僅有九名僱員及有限的資源，而我們的董事認為其不足以實現該子公司的預期戰略目標。因此，我們擬動用**[編纂]**所得款項淨額的一部分來擴大我們的北京子公司。有關該計劃的具體詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」一節。

廣州子公司

我們最初選擇廣州作為設立另一新分支機構的地點乃由於(i)擁有位於大灣區不動產資產的現有及潛在投資項目數量增加；(ii)位於該區域的現有業務夥伴的數量；及(iii)該區域不動產市場的潛力。

於往績記錄期，我們已承接一個擁有位於大灣區不動產資產的投資項目。該項目的投資數額達約人民幣540.0百萬元。於最後實際可行日期，我們擁有五個含有位於該區域不動產資產的擬投資項目。該等項目的預期投資數額合計將達約人民幣15.5億元。

為有效管理該等項目的投資後風險，作為我們的嚴格內部控制政策的一部分，我們將在我們的基金作出投資後於項目地點部署員工以管理現金流量，把控主要決策及監管各項目進展。我們的董事相信，透過聘有居於該區域並了解當地不動產市場以及該地特有的工作文化、習俗及監管規定的僱員的當地分支機構，而非自我們的上海總部派遣人員以管理該等項目，將更為有效及高效。

除在廣州子公司工作的當地員工將能更好地管理投資項目外，我們相信該子公司將能協助我們搜索位於大灣區內的優質投資項目。由於廣州子公司將聘用了解當地不動產市場的人員，我們相信該等新員工將有助於為我們物色有增長潛力的當地不動產資產及提供潛在投資項目的實地分析。

除依賴於我們的員工以物色有增長潛力的不動產資產外，我們亦已依賴於，並將持續依賴於我們的不動產行業內業務夥伴的轉介以搜索優質投資組合資產。由於我們於大灣區內經營業務的彪炳往績記錄，我們已與該區域的不動產行業大型參與者建立穩固關係。顯著示例包括我們於2018年4月啟動的深圳新喬圍項目的物業開發商及投資經理。我們的董事相信，憑藉設立位於大灣區的新分支機構，我們將能夠於日後進一步發展我們與該等業務夥伴的關係並為我們的基金搜索優質不動產資產。

自我們的廣州子公司於2017年3月開始運作以來，我們已透過該子公司搜索到擁有位於大灣區的不動產資產的投資項目，其投資規模達約人民幣540.0百萬元。

由於大灣區的近期發展，我們的董事相信將有更多機遇以擴大我們基金的資產投資組合至覆蓋位於該區域的不動產資產。於《2017年國家級新區體制機制創新工作要點》中，國家發改委著重強調完善金融體系及城市基礎設施發展，旨在提升大灣區內的互聯。此外，中國十三五規劃(2016年-2020年)中引入「大灣區規劃」，旨在將廣州及廣東的10個其他城市轉變為便於中國一帶一路倡議的關鍵樞紐以及世界級城市群。

我們的董事相信，為達至上述目標，廣州將為設立子公司的理想地點，原因為廣州為廣東省的省會，且為大灣區的核心城市。

因此，我們已設立廣州子公司以專注於(i)管理我們進行中及擬投資的擁有位於大灣區不動產資產的投資項目；及(ii)為日後投資項目物色位於該區域的潛在投資組合資產。

於最後實際可行日期，我們的廣州子公司仍處於發展的最初期階段，僅有三名僱員及有限的資源，我們的董事認為其不足以實現該子公司的預期戰略目標。因此，我們擬動用**[編纂]**所得款項淨額的一部分來擴大我們的廣州子公司。有關該計劃的具體詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」一節。

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

多年來，我們已制定出成功的業務模式，並沿用至中國不同地區的投資組合資產。由於快速的城市化，我們預期中國各城市對不動產項目融資的需求於接下來幾年內將持續增長。

於最後實際可行日期，我們已於北京、廣州、武漢、天津及上海設立分支機構以進行項目搜索、監控及服務投資者。為進一步提高當地影響力，我們計劃在杭州、西安及重慶設立分支機構，此將有助於我們拓寬中國地理覆蓋範圍。由於我們的投資項目

數量及我們基金的管理資產規模持續增長，且投資組合資產位置持續分佈於中國更加廣泛的區域內，我們相信有必要擴大我們的地區知名度以覆蓋中國更多區域，從而(i)實施有效項目風險管理；(ii)拓寬項目搜索渠道；及(iii)吸引居住在中國不同地區的潛在高淨值投資者。根據弗若斯特沙利文之資料，行業內與本集團具有類似規模之參與者設立一間分支機構為常見做法。

有效項目風險管理

作為專注於不動產投資基金的投資基金管理人，我們的基金資產投資組合的絕大部分於過去，並將持續由不動產資產組成。為有效管理投資後風險，作為我們的嚴格內部控制政策的一部分，我們將於基金已做出彼等之投資後在項目地點部署員工以管理現金流量，控制主要決策及監管各項目的進程。儘管於過往我們能夠將員工從現有分支機構派遣至各項目地點，但隨著我們的投資項目的數量及地理分佈持續增長，我們的董事相信我們將無法如過往般透過僅依賴於我們的現有分支機構工作的員工有效或高效地管理該等項目。此外，由於我們意識到中國不同地區的當地不動產市場或有各地區所特有的不同工作文化、習俗以及不同監管規定，我們的董事相信，除減少員工於分支機構及項目地點往返的時間外，於當地分支機構聘用居住於該區域並了解當地不動產市場的員工將增加我們管理位於中國不同地區的基金投資組合資產的有效性。

拓寬項目搜索渠道

於往績記錄期，為物色潛在投資組合資產，我們已(其中包括)依賴於不動產行業內業務夥伴的轉介、出席或舉辦中國不動產行業市場參與者的營銷活動及直接接觸符合我們選擇潛在業務夥伴標準的業務夥伴。除在當地分支機構工作的當地員工能夠更好地管理投資項目外，我們相信由於分支機構將聘用了解當地不動產市場的人員，各當地分支機構將能夠協助我們搜索位於其附近的優質投資項目。我們相信該等新員工將協助我們物色當地擁有增長潛力的不動產資產，並提供潛在投資項目的實地分析。我們亦相信，各當地分支機構亦將協助我們發展並與當地不動產市場主要參與者培養關係，從而開啟獲得新潛在項目轉介來源的大門。

吸引額外高淨值投資者

由於我們作為私募基金管理人或無法為我們的投資基金進行任何公眾資金籌集活動，因而與潛在投資者在私人場所的面對面交流對我們獲得潛在高淨值投資者的籌資活動實屬必要。因此，我們相信於中國不同地區建立新分支機構將使我們能夠透過新分支機構進行營銷及推廣活動，從而提升我們獲得居住於該區域的高淨值投資者的能力。該等營銷活動將包括路演活動、投資者午宴、投資者問答研討會及產品認知研討會，以及與本集團於往績記錄期搜索潛在投資者的做法一致的其他私人營銷活動形式。有關籌資監管限制的進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽 — 資金募集」一節。

下文載列各新分支機構選址的理由：

杭州

杭州為浙江省省會，浙江省是中國經濟最活躍的省份之一，根據國家統計局數據，其於2017年就地區生產總值而言為中國排名第四的省份。於2018年5月，浙江省政府公佈其經濟藍圖，以整合杭州灣經濟圈、寧波 — 台州 — 溫州港口工業帶及義甬舟開放大通道的開發，從而實現該三個地區的經濟產出於2022年翻一番至人民幣60,000億元，同時投資人民幣7,500億元的目標。

根據杭州市政府發佈的《杭州財富管理中心2014–2018年實施綱要》，政府高度重視該地區私募股權金融服務行業及財務管理中介機構的發展。

根據由杭州市統計局和國家統計局杭州調查隊發佈的《2017年杭州經濟運行報告》，2017年杭州地區生產總值約為人民幣12,556億元，較2016年增長8.0%，並於中國所有城市中排名第十。

根據浙江省統計局發佈的《2017年浙江省人口主要數據公報》，杭州常住人口由2016年的約9.2百萬人增加了約0.3百萬人，至2017年的約9.5百萬人。

於往績記錄期，我們已於杭州或其周邊地區承接五個不動產資產投資項目。該等項目的總投資金額約為人民幣24億元。於最後實際可行日期，我們於杭州或其周邊地區擁有三個不動產資產擬投資項目。該等項目的預期總投資金額約為人民幣780.0百萬元。

我們於杭州的新分支機構將用作一個區域聯絡點，以為處理所有潛在項目來源提供第一聯絡點，以及用作一個當地服務中心，以滿足居住在該區域附近的潛在高淨值投資者的需求。我們認為於杭州設立分支機構將使我們處於有利地位，以利用杭州灣經濟圈快速經濟發展預期帶來的機遇，並協助本集團於該地區尋找及取得優質項目。

西安

西安為陝西省省會及絲綢之路的東部起點。根據國家統計局的數據，其亦為中國西北地區唯一的大城市，並於2017年在中國西部城市的經濟產出中排名第三。根據陝西省委及陝西省政府發佈的《2018年全省金融工作要點》，政府旨在將西安定位為「絲綢之路金融中心」。

根據西安市統計局和國家統計局西安調查隊發佈的《2017年西安市經濟運行報告》，2017年西安的地區生產總值為約人民幣7,470億元，較去年增長約7.7%，就2017年地區生產總值而言，西安為中國增長最快的省會城市。並且，於2017年西安全年全社會固定資產投資約為人民幣7,556億元，較去年相比，增長12.9%。

根據西安市統計局和國家統計局西安調查隊，2017年西安市戶籍制度下登記的人口總數約為9.1百萬人，其中僅約0.3百萬人為新註冊人口。

於往績記錄期，我們已於西安承接一個不動產資產投資項目。該項目的投資金額約為人民幣239.2百萬元。

我們於西安的新分支機構將用作一個區域聯絡點，以為處理所有潛在項目來源提供第一聯絡點，以及用作一個當地服務中心，以滿足居住在該區域附近的潛在高淨值投資者的需求。我們認為於西安設立分支機構將使我們抓住因西安絲綢之路金融中心的定位帶來的機遇，並協助本集團在該地區尋找及取得優質項目。

重慶

重慶為中國四個直轄市之一，位於絲綢之路經濟帶與長江三角洲經濟區之間的重要聯結區。

根據重慶市統計局和國家統計局重慶調查隊發佈的《2017年重慶經濟運行報告》，重慶於2017年的地區生產總值達到約人民幣19,500億元，較2016年增加9.3%，且於中國所有城市中排名第五。

於2017年，重慶市政府頒佈《重慶市引進高層次人才若干優惠政策規定》及《重慶市引進海內外英才「鴻雁計劃」實施辦法》，旨在支持傳統行業的轉型、升級及人才引進，以及支持戰略新興產業的開發。

於2017年末，重慶居住人口達到約30.8百萬人，較2016年的約30.5百萬人增長約0.3百萬人。根據《重慶市人口發展規劃(2016–2030年)》，重慶居住人口預期將於2020年達到約32百萬人，並於2030年達到約36百萬人。

於往績記錄期，我們已於重慶周邊地區承接一個不動產資產投資項目。該項目的投資金額約為人民幣440.0百萬元。於最後實際可行日期，我們於重慶周邊地區擁有一個不動產資產擬投資項目。該項目的預期投資金額約為人民幣760.0百萬元。

我們於重慶的新分支機構將用作一個區域聯絡點，以為處理所有潛在項目來源提供第一聯絡點，以及用作一個當地服務中心，以滿足居住在該區域附近的潛在高淨值投資者的需求。我們認為於重慶設立分支機構將使我們能夠受益於該地區的有利發展，並協助本集團在該地區尋找及取得優質項目。

本集團計劃通過**[編纂]**所得款項淨額作為首次設立成本的資金。進一步詳情請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。

此外，我們亦可考慮將業務範圍拓展至香港的可能性，以迎合我們的高淨值投資者的國際投資需求。我們的董事認為香港是一個主要的國際金融中心，擁有吸引全球投資者的完善基礎設施，並認識到本集團於**[編纂]**後在香港資本市場的市場份額可為本集團在國際上創造更高的知名度，進而可能使我們更好地獲得國際投資項目。然而，於最後實際可行日期，我們並無於香港或中國境外任何地方進行任何業務或募集資金活動，而我們的董事現時並無明確計劃將業務擴展至香港。倘任何有關計劃或投資機會成熟，我們將進行可行性研究，該等研究將主要專注於在該司法權區經營的事宜(例如有關本集團潛在業務活動的牌照規定、法律及規管環境及稅項規劃)，我們亦將委聘其他法律、財務或技術專家(如有必要)，並將以我們的營運資金提供資金。

繼續擴大我們的專業團隊及提高我們的風險管理能力

我們將繼續根據國際最佳慣例及中國資產管理行業的具體情況，改善我們的風險管理系統。

為提高我們的風險管理能力，我們計劃採用量化方法，如基於先進內部評級模型進行分析及預測。我們亦計劃進一步優化我們的業務部門與本集團高級管理層之間的匯報關係，加強集團層面風險控制體系，提高我們的風險管理的效率及質量。我們將

加強各業務部門內部的風險管理崗位及人員分配，以提高一線合規性，及附屬公司層面的風險管理部門。我們將繼續投入改善風險管理機構及人員，及加強對僱員的風險管理培訓。

我們亦認為，為使我們增強的風險管理系統行之有效，則須由專業及富有經驗的員工來實施。我們的成功因此取決於我們為專業團隊僱傭及培養經驗豐富、積極向上及訓練有素成員的能力。為滿足不斷增加的市場需求，我們的專業團隊將新增成員，以提高我們的服務效率及質量。我們將繼續通過外部招聘吸引資產管理行業內具有所需能力及經驗的管理及技術人才。

我們的主營業務

我們乃中國專注於不動產投資基金管理的投資基金管理人。本集團對我們確認的優質投資組合資產進行調控及管理。我們的基金投資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。我們現正管理兩大類基金，即項目基金及母基金。項目基金為投資於指定投資項目設立，而母基金為投資於各母基金指定範圍內的各種投資項目而設立。我們管理的所有基金的對象為高淨值人士及／或機構投資者。於往績記錄期，我們主要通過向項目基金及母基金收取費用產生收益。該等費用包括項目期間自基金收取的常規管理費及各項目完成後收取的績效費。我們亦會收取有關設立及調控相關基金以及尋求投資者的我們基金的一次性基金設立費。

下文載列於往績記錄期按收入來源劃分的收益明細：

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	
	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*	*%*
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*(附註1)*								
—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*(附註2)*.....	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. 包括我們直接向該等母基金投資產生的管理費收益。

2. 於往績記錄期，我們就潛在不動產投資的估值及評估向獨立第三方提供一次性諮詢服務。

於往績記錄期，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%，除若干費率最高達5%的項目外)直接定期自我們的基金收取。基金獲利退出後，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：

(i) 按管理費率劃分之管理資產

	於12月31日			於4月30日
常規管理費率	**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	1,214.60	3,830.3	5,474.50	4,992.70
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	989.1	3,582.2	4,984.9	4,411.4

(ii) 按績效費率劃分之管理資產

	於12月31日			於4月30日
績效費率	**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	989.1	3,582.2	4,984.9	4,411.4

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	989.1	3,582.2	4,984.9	4,411.4

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。

我們已能夠於往績記錄期完成的所有相關投資協議中擁有績效費機制的投資項目中收取績效費。

有關基金的進一步詳情，請參閱本節「我們的投資基金」一段。

我們的投資組合資產

我們的基金投資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2015年、2016年及2017年12月31日、2018年4月30日及最後實際可行日期，我們的項目基金所持有的投資組合資產之明細載列如下：

	於12月31日									
	2015年		2016年		2017年		於2018年4月30日		於最後實際可行日期	
	項目數量	管理資產	項目數量	管理資產	項目數量	管理資產	項目數量	管理資產	項目數量	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*
商業不動產項目	3	759.0	3	1,076.0	4	986.6	4	1,084.5	3	948.5
不良資產項目	—	—	1	1,450.0	3	2,451.8	3	2,493.8	3	2,593.8
城市化及重新開發項目	2	230.0	2	1,031.3	4	1,495.1	5	776.3	4	858.8
項目基金總額[附註]	5	989.1	6	3,557.3	11	4,933.5	12	4,354.6	10	4,401.1

附註： 已投資於該等項目的母基金管理資產已計入該總額。

項目基金項下按投資組合資產劃分之收益明細

下表載列於往績記錄期按投資組合資產劃分的收益明細。

	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*(附註)*.....	32,357	100.0	72,177	100.0	123,300	100.0	53,755	100.0

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

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們基金投資項目的被投資者均為獨立第三方。

有關於往績記錄期我們項目基金項下投資組合資產的更多詳情，請參閱本節「我們的投資基金 — 項目基金 — 投資組合資產」一段。於2018年4月30日，本集團正在進行的投資項目(已開始但尚未完成)合共12個。下表載列相關項目的明細：

項目名稱	項目類型	於2018年4月30日的管理資產	開始日期	預計完成日期(附註1、4)	於最後實際可行日期之發展狀況
		人民幣百萬元			
1. 華僑城項目.....	商業不動產	568.0	2017.10	2021.10	已租出約73.3%
2. 眾恒項目.....	商業不動產	63.3	2017.11	2020.6	已作出公開銷售公告
3. 福州萬寶城項目(附註3)....	商業不動產	150.0	2015.12	2018.7	已完成
4. 紹興柯橋項目.....	商業不動產	303.2	2016.9	2019.6	於2018年第三季度開始單元出售
5. 東方保瑞不良資產項目..	不良資產	1,450.0	2016.4	2020.4	回收鎖定率(附註2)已達至約92.8%
6. 余杭馨華園項目	不良資產	962.1	2017.6	2018.11	回收鎖定率(附註2)已達至約75.1%；籌備全部不良資產的批量出售
7. 信達江蘇11戶項目	不良資產	81.7	2017.11	2021.9	已收購資產，為籌備出售而正在進行稅務規劃的已收購資產；回收／變現進程尚未開始
8. 寧波鎮海項目(附註3)	城市化及重新開發	111.3	2016.6	2018.9	已完成

項目名稱	項目類型	於2018年4月30日的管理資產	開始日期	預計完成日期(附註1、4)	於最後實際可行日期之發展狀況
		人民幣百萬元			
9. 淀山湖項目(附註3)	城市化及重新開發	241.7	2016.11	2018.12	我們的基金已變現投資且我們的基金處於清算階段
10. 嵊泗項目.....	城市化及重新開發	278.9	2017.12	2019.11	於2018年第四季度開始單元出售
11. 成都項目.....	城市化及重新開發	121.3	2017.12	2019.11	於建設及售前階段
12. 深圳新喬圍項目	城市化及重新開發	23.1	2018.4	2020.7	準備着手拆除現有架構階段
總計：		4,354.6			

附註：

1. 根據我們董事的估計。

2. 按於最後實際可行日期的已變現價值及承諾價值總額除以收購不良資產的初始成本總額計算。

3. 於最後實際可行日期，我們已基本完成了該等項目。有關詳情，請參閱本文件「財務資料 — 近期發展」一節。

4. 預計於2018年4月30日後產生的收益約為人民幣260百萬元，乃根據2018年4月30日的管理資產估計。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們的董事確認就彼等在作出一切合理查詢後所深知及確信，我們的項目基金或母基金概無投資於任何我們的關連人士擁有權益的任何項目。

商業不動產項目

商業不動產項目主要包括購物中心、辦公樓宇、酒店等非住宅不動產資產。我們的基金目標通常為不動產行業的業務合作夥伴或業主或彼等為特定不動產開發項目組建的特殊工具。於該等項目中，我們的基金將通過提供財務管理及╱或風險管理諮詢來為其增值。

我們的基金可能會以以下方式投資於商業不動產：

- 取得已完工及出租物業的法定所有權
- 以折扣價購置商業物業，並在項目基金的基金期限(一般不超過四年)以較高的價格將其變現
- 取得法定所有權並以與城市化及重新開發項目相同的方式開發╱重新開發相關的商業項目

於往績記錄期，商業不動產項目的總投資規模介乎約人民幣48百萬元至約人民幣800百萬元。我們的基金通過項目運營產生的現金流量或項目變現產生的現金流量獲得收益及退出。我們會派遣員工常駐項目地點，管理現金流量、控制重大決定及監控不動產投資項目進展及我們的基金可能維持項目公司董事會控制權或否決權以作為我們風險管理措施的一部分。

不良資產項目

憑藉我們在不動產投資基金管理方面的紮實專業知識，於2016年4月，我們已將資產投資組合延伸至不良資產項目，由於我們的資金將收購的不良資產主要包括不動產相關的或以物業資產為抵押的嚴重依賴於基金管理人的類似專業知識及技術知識的資產，故該不良資產項目為我們不動產投資管理業務的自然延伸。該等物業資產包括獨立住房、公寓、工業廠房、商場及街邊商鋪。

我們的董事認為我們可以利用現行政府鼓勵存量資產投資的政策轉變所帶來的機會擴展我們的不動產資產組合以涵蓋不良資產。於2015年12月18日舉行的中央政府經濟

工作會議上，其指出(其中包括)中國不動產市場不斷增加的不良、未售或未動用物業庫存已導致中國經濟整體出現結構性及流動性問題與風險。因此，會議表明中國政府應推出多項市場倡議以減少物業庫存，改善中國不動產市場整體環境並通過改善日後市場的流動性以減少中國經濟的系統性風險。該等倡議包括由中國政府官員於會議上作出的承諾，即發起及建立有利於從事出售不良資產(作為減少中國不動產市場物業庫存數量的方法之一)的企業的税收及其他利益。由於該政策倡議專門針對不動產相關不良資產，憑藉我們於不動產投資基金管理方面紮實的專業知識，我們的董事認為我們有足夠能力利用該政策倡議推出我們的不良資產基金。

此外，我們亦認為不良資產項目以具有成本效益的方式為我們提供了不動產項目的替代來源。一般而言，不良組合資產包括一系列主要以不動產物業作抵押的債務工具。

我們的基金透過競標、公開拍賣、秘密競價或協議收購等方式從金融機構(如四大資產管理公司)及非金融機構收購次級市場的不良資產。於往績記錄期，我們的資金以其賬面值17%至68%的折讓購入不良資產組合。根據我們的內部評估，我們的目標是收回及變現資產價值(「**目標價值**」)，該等價值高於我們不良資產成本的21%至56%。我們將不良資產分為兩大類，即由不動產相關資產擔保的不良資產及並無擔保不良資產。於往績記錄期，不動產相關資產擔保的不良資產佔我們不良資產組合目標價值的約81%至100%。

於收購不良資產前，我們會進行嚴格的盡職調查及審慎的資產評估。於收購不良資產後，我們將對相關抵押品進行追蹤及動態管理。於出售任何資產前，我們亦會進行適當的評估，以最大限度地提高我們從不良資產獲得的回報。透過上述過程，我們可以對我們的不良資產進行分類，重新評估及增加該等資產的價值，同時最大限度地提高我們的基金收益。

根據不良資產的特點、債務人的償還能力、擔保不良資產抵押品的條件及涉及的風險水平，我們透過靈活出售或重組變現該等資產的價值保值及升值。我們的實現方法可能包括(i)開始清算不良資產及獲取清算所得款項的法院程序；(ii)拍賣轉讓／出售債務權益；(iii)獲得相關質押不動產資產的所有權並以更高價出售；或(iv)獲得相關質押不動產資產的所有權並於出售前重新開發該等物業以提高價值。我們通常會自己處理與不動產有關的不良資產，且根據不良組合資產中其他項目的性質和預期價值，我們會考慮處理該等項目的各種方案，包括委聘第三方法律專家協助收集／變現過程。

誠如我們的中國法律顧問告知，基金投資組合項下的不良資產管理屬本集團於往績記錄期所持現有牌照及監管許可的範圍。

於往績記錄期，我們對不良資產組合的投資規模介乎約人民幣81.7百萬元至約人民幣1,450.0百萬元。我們對不良資產的投資進行調控及管理，並自我們透過管理相關資產收取的常規管理費及退出後的績效費產生收益。我們於2016年4月開始將資產投資組合延伸至不良資產項目。於最後實際可行日期，我們已變現不良資產投資基金約人民幣311.5百萬元(「**已變現價值**」)並訂立價值約人民幣1,617.5百萬元(「**承諾價值**」)的承諾合約，合共佔已開始其回收／變現進程的該等項目之不良資產成本總回收鎖定率的83.4%，其乃按於最後實際可行日期的已變現價值及承諾價值的總額約人民幣1,929.0百萬元除以相關不良資產的初始收購成本總額約人民幣2,314.0百萬元計算。已變現價值約人民幣311.5百萬元為變現活動／交易所得實際現金，而承諾價值為我們的基金根據公司變現／出售協議的應收代價，由於我們並未合併該等管理基金，其不會計為本集團之應收款項。

鑒於該等不良資產的初始收購成本總額約為人民幣2,314.0百萬元，我們的目標價值(不良資產成本的21%至56%)估計介乎人民幣2,799.9百萬元至人民幣3,609.8百萬元，而我們已於最後實際可行日期實現已變現價值及承諾價值合共達人民幣1,929.0百萬元，剩餘至少人民幣870.9百萬元的價值以達至目標價值。

城市化及重新開發項目

城市化及重新開發項目主要包括特定城市重新開發或重建項目，且我們所管理的基金一般投資於相關項目的權益資本。我們的投資基金可於不同的開發階段投資於城市化及重新開發項目。我們典型的城市化及重新開發項目通常將包含以下階段：

- 土地籌備階段 — 就深圳的城市化及重新開發項目而言，根據有關當地政府政策，我們的基金的項目公司可獲得批准開始進行現有結構的拆除並隨後通過公開拍賣／競標出售物業。該過程預計花費最多12個月；

- 收購階段 — 獲得土地所有權並獲得土地擬定用途的批准，通常需要兩周至八個月，由獲授土地證及建設用地規劃許可證來證明這一階段的完成；

- 規劃及施工前階段 — 對土地進行初步調查、設計示意圖、獲得示意圖的批准及開始施工的許可，通常需要一至五個月，並由獲授建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證來證明這一階段的完成；

- 施工階段 — 於獲得建築工程施工許可證後，建築工程將由有關承建商進行；及

- 預售階段 — 在建築工程達到25%以上(以成本為計量基準)後(一般將需要最多四個月)，項目公司將開始有關物業的預售，其將持續到相關建築工程完成。我們的項目基金通常將於預售階段截止前退出相關投資項目。自預售階段開始至我們項目基金退出將花費最多30個月。

我們的基金可投資於上述任何階段的城市化及重新開發項目，而我們的資金的進一步撥款(如有)一般於本集團與相關被投資公司訂立的初步投資協議中預先協定。除為相關項目提供股本投資外，我們的基金亦提供財務管理及風險管理諮詢。

於往績記錄期，城市化及重新開發項目的總投資規模介乎約人民幣80.0百萬元至約人民幣1,100.0百萬元。我們的基金透過向相關合作方收取利息付款或透過出售於項目公司股權或於住宅物業的權益變現價值。我們會派遣員工常駐項目地點，管理現金流量、控制重大決定、監控城市化及重新開發項目進展及對項目公司董事會可能維持控制權或否決權以作為我們風險管理措施的一部分。

我們的擬投資項目

我們持續尋求及選擇合適的投資項目並設立資金投資於彼等。於最後實際可行日期，我們的業務開發部門及立項委員會正評估潛在投資額為人民幣1,470.0百萬元的五個投資建議。

被投資公司

就商業不動產項目以及城市化及重新開發項目而言，我們管理的項目基金或會收購(倘為權益投資)或承擔(倘為債務投資)至多被投資公司之全部股權的負債。我們管理的基金將在所有適用的投資項目中獲得被投資公司董事會之控制權或否決權及／或獲得被投資公司的公司印章保管權。我們管理的基金將行使該權利及控制權以確保(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。

下文載列於往績記錄期我們與被投資公司安排之主要條款：

訂約方：	(1) 我們的項目基金 (2) 被投資公司
投資模式：	— 股權； — 債務*(附註)*；或 — 混合(股權及債務)
擔保／保證安排：	— 被投資公司不動產質押； — 被投資公司股東於被投資公司的股權質押； — 交易對手應收款項質押；及／或 — 被投資公司控制人提供的持續擔保
管治：	我們項目基金委聘的董事會成員的投票權介乎33%至100%。
溢利分配：	相關投資協議並無載列有關我們項目基金與被投資公司之間溢利分配的任何條文。

可轉讓性：	相關投資協議並無載列有關各方權益轉讓的任何條文。

附註： 有關不動產投資基金的債務投資的相關監管規定詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。

被投資公司一般無權進行出資請求或要求我們的基金注入額外資金。投資協議並無載列任何重大責任條款，且我們項目基金的責任僅限於投資金額。

除上述合約權利外，我們已採納一系列內部控制措施以監察及控制該等被投資公司。更多詳情請參閱本節「風險管理及內部控制 — 項目管理風險」一段。董事相信，憑藉上述適當合約機制及穩健的內部控制措施，我們將能夠保障我們的基金於被投資公司的權益。

4號文之影響

誠如本文件「監管概覽」一節所進一步詳述，4號文的限制包括(其中包括)：(i)限制位於16個熱點城市的住宅項目的債務形式的投資；及(ii)限制向不動產企業提供的用以支付土地轉讓或補充流動資金的信貸融資。

於往績記錄期，我們商業不動產項目中的一個項目及我們城市化及重新開發項目中的三個項目屬於4號文的範疇。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，該等項目合共貢獻收益分別約人民幣10.9百萬元、人民幣12.8百萬元、人民幣7.8百萬元及人民幣12.1百萬元，分別佔我們的總收益的約31.2%、15.3%、6.0%及21.4%。上述項目已分別於2015年7月、2016年7月、2016年8月及2018年9月完成並成功退出。誠如我們的中國法律顧問所建議，雖然該等項目屬於4號文的範疇，但因彼等於4號文發佈前已經開始，且其後並無於該等項目中作出額外投資，我們的基金於該等項目之投資將不會構成違反4號文條例的行為。

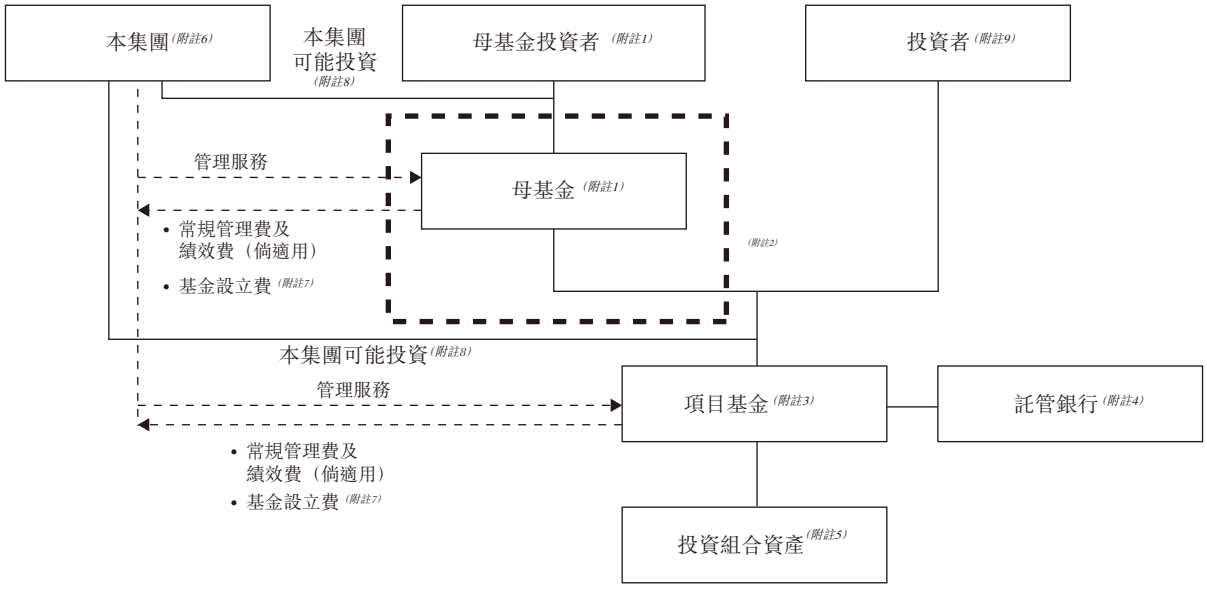
鑒於監管環境的該變動，直至往績記錄期末，(i)就涉及16個熱點城市內住宅物業的項目而言，我們的基金投資已逐漸從債務投資用途轉至權益投資用途；及(ii)4號文生效

後，我們或我們的基金未向不動產企業提供任何進一步的信貸融資，以支付土地轉讓或補充流動資金。由於於最後實際可行日期並無擬投資項目屬於4號文的範疇，因此我們的董事相信，4號文的發佈對我們的業務並無重大影響。

我們的投資基金

我們的基金的典型投資架構

下文載列我們所調控及管理基金的典型投資架構：



附註：

1. 母基金詳情載於本節「母基金」一段。

2. 誠如本節「母基金」一段進一步詳述，我們可能會或可能不會將母基金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分佔項目收益。

3. 我們的項目基金之詳情載於本節「項目基金」一段。

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。

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)城市化及重新開發項目。有關我們與被投資公司安排之詳情，請參閱本節「我們的主營業務 — 被投資公司」一段。

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. 除常規管理費外，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和調控以及尋求投資者。

8. 請參閱本節「項目基金」及「母基金」一段。

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。

10. 我們可能與我們的戰略合作夥伴共同管理我們的若干母基金。更多詳情請參閱下文「母基金」一段。

11. 我們可能與我們的戰略合作夥伴共同管理我們的若干項目基金。更多詳情請參閱下文「項目基金」一段。

下表載列我們於相關年／期末按基金類別劃分的管理資產明細：

	於12月31日							
	2015年		2016年		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	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。

業　務

於往績記錄期，我們管理的基金數目及管理資產變動如下：

	項目基金		項目基金中的母基金變現／(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	5	583.2	—	(224.0)	5	359.2	2	224.0	7	583.2
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	(3)	(442.2)	—	100.8	(3)	(341.4)	—	—	(3)	(341.4)
小計	(3)	(404.5)	—	116.3	(3)	(288.2)	—	1.5	(3)	(286.7)
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
現有項目變動：										
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

	項目基金中的母基金									
	項目基金		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	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
現有項目變動：										
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日及2018年5月1日	12	4,354.6	—	(581.3)	12	3,773.3	6	638.1	18	4,411.4
現有項目變動：										
加／(減)：淨添置／(變現)	—	307.8	—	(60.4)	—	247.4	—	55.4	—	302.8
減：完成	(2)	(261.3)	—	—	(2)	(261.3)	—	—	(2)	(261.3)
小計	(2)	46.5	—	(60.4)	(2)	(13.9)	—	55.4	(2)	41.5
新項目變動：										
加：添置	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
於最後實際可行日期	10	4,401.1	—	(641.7)	10	3,759.4	6	693.5	16	4,452.9

我們通常按有限責任合夥的形式組織我們的項目基金，作為項目基金的有限合夥人充當具有不同契約基金的項目平台基金，以根據彼等之風險回報狀況區分不同的投資者群體，而我們的母基金為有限責任合夥或契約基金。為履行我們的管理責任，我們擔任普通／執行事務合夥人(就合夥基金架構而言)或基金管理人(就契約基金而言)以管理我們的基金。我們的基金概無給予我們任何投資者任何投資回報擔保。下表載列兩種類型基金的簡單比較：

	項目基金	母基金
創立時間	在特定投資項目開始時	與任何特定投資項目無關
期限	介乎15至48個月	介乎三至五年
投資範圍	限於一個特定的投資項目	任何屬於其指定投資範圍的投資項目
實體類型	一般為有限合夥企業	有限合夥企業或契約基金
我們在基金中的作用	基金管理人／普通合夥人	基金管理人／普通合夥人

母基金乃為投資多個投資項目而設立，且彼等之資金於退出一個投資項目後計劃於另一投資項目中循環利用。與之相反，各項目基金乃就投資一個特定投資項目的單一目的而設立。其基金期限因此僅與投資項目的時長有關。母基金的基金期限通常則相應地長於項目基金的基金期限。

投資類別

為順應各投資項目的特定資金需求及不同類型投資者(包括母基金投資者)的風險偏好，我們的投資調控方式一般兼容具有不同風險回報狀況的不同投資類別。通常而言，項目基金擁有兩至三個層級的投資者，而母基金通常僅擁有一個類別的投資者。下文載列各投資類別的主要特徵概要：

		溢利分派	
類別	風險等級*(附註1)*	優先順序*(附註2)*	主要資金來源
A-I	低	第一	機構投資者 第三方理財公司
A-II	中	第二	高淨值個體 第三方理財公司
B	高	第三	母基金 高淨值人士 機構投資者

附註：

1. 投資者面臨的風險與項目基金欠款情況下其在項目基金資源的優先地位有關。例如，由於B類投資者優先順序級別最低，倘出現項目基金欠款，B類投資者將僅有權於A-I類及A-II類投資者獲得償付後收到項目基金的餘下資源(如有)及因此B類投資者的投資本金將面臨巨大風險。

2. 項目基金的溢利分派亦遵循優先順序。A-I類及A-II類投資者的溢利上限一般根據相關基金設立文件預先確定。相等於A-I類投資者溢利上限的金額將首先自可分派溢利分派予A-I類投資者(「**A-I類分派**」)。A-I類分派後剩餘可分派溢利將(如有可能)分配予A-II類投資者，分配金額最高相等於其溢利上限(「**A-II類分派**」)。倘及僅於A-I類分派及A-II類分派後仍有任何可分派溢利時，B類投資者將有權收取相關溢利。

3. 根據投資者於投資項目的權益的資金需求，我們可能採納兩級投資架構，其中不包含A-II類投資者。

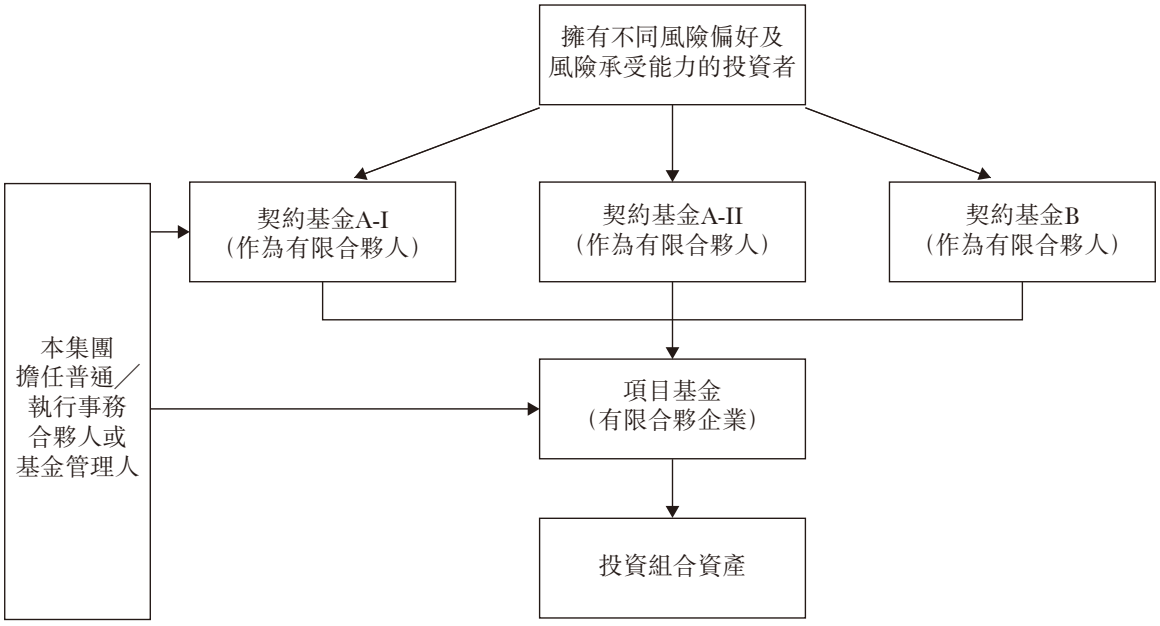
從歷史上看，我們的內部準則以3:1的比例為我們的項目基金設定了A類及B類投資者之間的比率限制。自關於規範金融機構資產管理業務的指導意見頒佈後，我們自2018年4月27日起將指引比例改為1:1。指引比例的該變動將減少我們對A類投資者的需求但增加對B類投資者的需求，但不會因為需求增加而對我們搜索B類投資者造成任何重大困難。由於項目基金中B類投資者的投資金額比例將大於以前，B類投資者的預期回報及所面臨的與優先地位有關的風險將相應降低。董事認為風險降低將使本集團能夠吸引風險承受能力較低的新B類投資者群體。話雖如此，尋求高回報的高風險承受能力水平的投資者可能會減少。鑒於上述綜合影響，董事認為A類及B類投資者之間比例限制的變動不會對搜索基金造成任何重大影響，而事實證明我們已在該變動公佈后於2018年4月成功啟動了深圳新喬圍項目。此外，由於新規一般適用於所有不動產投資基金，因此我們認為，與競爭對手相比，準則比率的調整不會減少我們的產品對投資者的吸引力。因此，我們認為新規的頒佈不會對我們的業務產生任何重大影響。

為劃分投資類別，通常須就各投資類別設立契約基金以將同類投資者分組並通過該契約基金將其投資轉入項目基金。我們作為基金管理人管理該等契約基金。由於該種契約基金乃用作將具有不同風險偏好及風險承受能力的投資者分組到不同的類別中，彼等的設立是為了方便投資者對項目基金的投資，我們不收取該級別的管理或績效費。另外，在計算我們的資產管理及我們管理的基金數量時，我們已經將其排除在外。

項目基金

架構

我們按有限責任合夥的方式組織我們的項目基金，作為有限合夥人充當具有不同契約基金的項目基金，以根據彼等之風險偏好劃分不同的投資者群體。各契約基金皆由基金合夥人簽訂之合約構成。其並非能進行起訴或被起訴的獨立法人實體。當本集團作為管理人履行我們基金管理責任時，我們沒有義務就該基金之負債承擔任何形式之擔保或為該基金提供額外資本。因此，除我們被指控犯有欺詐或故意違約之外，我們面臨的風險有限。我們項目基金之典型結構如下：



項目基金通常為根據中國法律註冊的有限責任合夥企業。組建該等有限合夥企業乃為投資特定投資項目。根據相關合夥協議，一般不允許從事指定項目範圍以外的投資活動。不同於該等契約基金，各有限責任合夥企業為獨立法人實體因此其能起訴或被起訴。作為有限責任合夥企業之普通合夥人，我們可能承受基金全部負債。有關風險之詳情，請參閱本文件「風險因素 — 我們可能面臨訴訟風險」一節。我們作為普通／執行事務合夥人管理該等合夥企業，且一般僅持有其中的名義股權，通常為直接基金規模總額的0.5%以下。根據相關合夥協議，我們有權獲得常規管理費及或然績效費。我們亦會收取有關設立及調控相關基金以及尋求投資者的一次性基金設立費。我們的項目基金合夥協議並無包含任何關鍵人條款。

投資組合資產

下文載列於往績記錄期的投資組合資產概要：

編號	投資組合資產	可出租面積	地點	於下列日期的管理資產				年化回報率(附註1)	投資期間	項目基金於被投資公司的權益	與我們的合作夥伴共同管理	對手方	委任外部估值師(附註2)	常規管理費率(附註4)	績效費率	基準回報	截至12月31日止年度						截至2018年4月30日止四個月	
				12月31日			2018年4月30日										2015年		2016年		2017年			
				2015年	2016年	2017年											常規管理費	績效費	常規管理費	績效費	常規管理費	績效費	常規管理費	績效費
				人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	%	年／月	%				%	%	%	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	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
		平方米																						
商業不動產																								
於最後實際可行日期已完成																								
1.	新田360項目	58,739.3	上海	539.0	—	—	—	17.2	2015年8月至2016年7月	99.0	否	(i)上海不動產開發商 (ii)上海投資經理	否	2.0	盈餘收益的24.0%	11.0	2.6	2.3	3.6	6.8	—	0.1	—	—
2.	灣谷項目	29,000.0	上海	48.7	47.7	—	—	5.4	2013年12月至2017年4月	100.0	是 位於上海的業務管理顧問服務供應商及營銷公司	上海不動產開發商及物業管理人	是	*(附註9)*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3.	福州萬寶城項目	192,488.0	福建省福州	171.4	650.0	150.0	150.0	20.0	2015年12月至2018年7月	75.0	否	(i)福州資產管理人 (ii)北京資產管理人	否	5.0	盈餘收益的20.0%	*(附註11)*	0.3	—	22.3	—	10.9	14.3	—	4.6
於最後實際可行日期正在進行																								
4.	紹興柯橋項目	38,517.0	浙江省紹興	—	378.3	435.0	303.2	不適用	2016年9月至2019年6月(預期)	100.0	否	紹興混合組合投資公司	否	2.0	*(附註5)*	*(附註5)*	—	—	1.8	—	8.1	—	2.5	—

編號	投資組合資產	可出租面積	地點	於下列日期的管理資產				年化回報率*(附註1)*	項目基金於被投資公司的權益	與我們的夥伴共同管理	對手方	委任外部估值師*(附註2)*	常規管理費率*(附註4)*	績效費率	基準回報	截至12月31日止年度						截至2018年4月30日止四個月	
				12月31日			2018年4月30日									2015年		2016年		2017年			
				2015年	2016年	2017年										常規管理費	績效費	常規管理費	績效費	常規管理費	績效費	常規管理費	績效費
		平方米		*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*%*	*年／月*	*%*			*%*	*%*	*%*	*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*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
5.	華僑城項目	93,450.0	上海	—	—	384.1	568.0	不適用	2017年10月至2021年10月（預期）	49.0	是 位於鄭州的不動產開發商及建材供應商	上海不動產開發商及物業管理人	是	2.0	*（附註10）*	—	—	—	—	0.9	—	2.8	—
6.	翠恒項目	19,306.5	上海	—	—	17.5	63.3	不適用	2017年11月至2020年6月（預期）	100.0	否	上海信息技術開發商*(附註3)*	是	2.0	盈餘收益的20.0%	*（附註11）*	—	—	—	—	—	0.2	—
不良資產																							
於最後實際可行日期正在進行																							
1.	余杭馨華園項目	不適用	不適用	—	—	920.1	962.1	不適用	2017年6月至2018年11月（預期）	不適用	是 位於杭州的不動產開發商	不適用	否	2.0	盈餘收益的20.0%	15.0	—	—	—	4.2	—	5.9	—
2.	東方保瑞不良資產項目	不適用	不適用	—	1,450.0	1,450.0	1,450.0	不適用	2016年4月至2020年4月（預期）	不適用	否	不適用	是	3.4	盈餘收益的20.0%	15.0	—	22.5	—	47.0	—	15.4	—
3.	信達江蘇11戶項目	不適用	不適用	—	—	81.7	81.7	不適用	2017年11月至2021年9月（預期）	不適用	否	不適用	是	3.0	盈餘收益的20.0%	8.0	—	—	—	0.3	—	0.8	—

編號	投資組合資產	可出租面積	地點	於下列日期的管理資產				年化回報率(附註1)	投資期間	項目基金於被投資公司的權益	與我們的夥伴共同管理	對手方	委任外部估值師(附註2)	常規管理費率(附註4)	績效費率	基準回報	截至12月31日止年度						截至2018年4月30日止四個月		
				12月31日			2018年4月30日										2015年		2016年		2017年				
				2015年	2016年	2017年											常規管理費	績效費	常規管理費	績效費	常規管理費	績效費	常規管理費	績效費
		平方米		*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*%*	*年／月*	*%*				*%*	*%*	*%*	*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*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
城市化及重新開發																								
尚最後實際可行日期已完成																								
1.	西安圜會山項目	928,374.0	陝西省西安	—	—	—	—	14.5	2014年2月至2015年7月	98.0	否	西安不動產開發商	否	2.0	盈餘收益的20.0%	11.0	1.0	1.9	—	—	—	—	—	—
2.	圜麗阜陽會龍項目	750,995.0	安徽省阜陽	—	—	—	—	20.5	2014年8月至2016年8月	不適用	否	(i)合肥不動產開發商及建築材料供應商 (ii)上海投資經理	否	2.0	*(附註6)*	—	3.0	0.1	—	—	—	—	—	—
3.	紹興香江名邸項目	94,809.0	浙江省紹興	130.0	—	—	—	20.6	2014年7月至2016年9月	60.0	否	紹興不動產開發商及物業管理人	否	3.5	*(附註7)*	—	2.4	5.6	2.1	4.6	—	0.1	—	—
4.	山東原申項目	388,423.0	山東省濟寧	100.0	—	—	—	26.9	2015年3月至2016年8月	100.0	否	上海不動產開發商	是	2.5	*(附註6)*	—	1.3	—	1.2	0.1	—	—	—	—
5.	南京立德山莊項目	323,330.5	江蘇省南京	—	—	—	—	17.5	2014年10月至2015年12月	不適用	否	句容不動產開發商	否	3.5	*(附註6)*	—	3.1	5.4	—	—	—	—	—	—

編號	投資組合資產	可出租面積	地點	於下列日期的管理資產				2018年4月30日	年化回報率(附註1)	投資期間	項目基金於被投資公司的權益	與我們的夥伴共同管理	對手方	委任外部估值師(附註2)	常規管理費率(附註4)	績效費率	基準回報	截至12月31日止年度						截至2018年4月30日止四個月	
				12月31日														2015年		2016年		2017年			
				2015年	2016年	2017年	2018年4月30日											常規管理費	績效費	常規管理費	績效費	常規管理費	績效費	常規管理費	績效費
		平方米		*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*		*%*	*年／月*	*%*				*%*	*%*		*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*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
6.	寧波鎮海項目	126,048.0	浙江省寧波	—	371.1	215.0	111.3		10.9	2016年6月至2018年9月	99.0	否	(i)寧波中小型企業投資管理公司 (ii)上海業務信息諮詢公司	是	2.0	盈餘收益的20.0%	— *(附註11)*	—	—	2.4	—	4.6	3.1	0.5	11.6
尚最後實際可行日期正在進行																									
7.	淀山湖項目	349,521.0	江蘇省昆山	—	660.2	1,100.0	241.7		不適用	2016年11月至2018年12月(預期)	81.7	否	(i)昆山不動產開發商 (ii)甫京資產管理人	是	2.7	盈餘收益的27.0%	— *(附註11)*	—	—	1.0	—	27.3	—	5.3	—

編號	投資組合資產	可出租面積	地點	於下列日期的管理資產 12月31日 2015年	2016年	2017年	2018年4月30日	年化回報率*(附註1)*	項目基金於被投資公司的權益	與我們的合作夥伴共同管理	對手方	委任外部估值師*(附註2)*	常規管理費率*(附註4)*	績效費率	基準回報	截至12月31日止年度 2015年 常規管理費	2015年 績效費	2016年 常規管理費	2016年 績效費	2017年 常規管理費	2017年 績效費	截至2018年4月30日止四個月 常規管理費	截至2018年4月30日止四個月 績效費
		平方米		*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*	*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*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
8.	嵊泗項目	187,446.0	浙江省舟山	—	—	156.6	278.9	不適用	100.0	否	(i)嵊泗不動產開發商 (ii)上海不動產開發商及投資經理 (iii)上海業務信息諮詢公司	是	2.0	盈餘收益的20.0%	*(附註11)*	—	—	—	—	0.2	—	1.6	—
9.	成都項目	32,537.2	四川省成都	—	—	23.5	121.3	不適用	2017年12月至2019年11月（預期）	100.0	否	成都資產管理人	是	2.0	*(附註10)*	—	—	—	—	—	—	0.4	—
10.	深圳新喬圖項目	133,148.0	深圳	—	—	—	23.1	不適用	2018年4月至2020年7月（預期）	100.0	是 深圳不動產開發商	深圳物業開發商及投資經理	否	3.0	盈餘收益的20.0%	13.0	—	—	—	—	—	—	—
	總計			989.1	3,557.3	4,933.5	4,354.6																

附註：

1. 年化回報率按相應基金的投資回報淨額除以每年的原始管理資產計算。誠如我們的中國法律顧問所告知，根據募集管理辦法，任何特定基金的未變現回報率(如「預期回報」或「預計回報」)不得由私募基金管理人向基金投資者披露或向公眾人士披露。因此，此表僅包含已退出項目基金的已變現年化回報率。有關相關監管限制之詳情，請參閱「監管概覽」一節。於往績記錄期，所有已退出項目基金的加權平均年化回報率均約為17.6%。根據最新估計，正在進行項目之未變現年化回報率經弗若斯特沙利文確認符合相同行業的市場表現。

2. 我們將委聘外部估值師為總投資金額超過人民幣200.0百萬元及／或有關基本投資組合資產的市場價值的資料有限的潛在投資項目進行估值或驗證我們基金資產組合。除涉及使用我們內部資源進行投資的項目並僅對其進行年度審核外，我們並無委聘任何外部估值師為正在進行項目進行估值或重新估值。

3. 作為信息技術開發商的相關被投資公司，最初擬開發該物業作為彼等之總部而作自用，但隨後決定出售相關物業。該投資項目指該被投資公司對該物業的一次性出售。

4. 管理費率通常為1.0%至2.5%之間，惟6個項目除外，即(i)一個商業不動產項目(即福州萬寶城項目)，其需要大量盡職調查，原因為該項目涉及將一處舊防空洞改建為商業物業；(ii)兩個不良資產項目(即東方保瑞不良資產項目及信達江蘇11戶項目)，該等項目涉及複雜投資後監控工作；(iii)2個城市化及重新開發項目(即深圳新喬圍項目及紹興香江名邸項目)，該等項目涉及大量盡職調查及對項目所在城市及地區的市區重建政策的深度理解；及(iv)一個投資總額較小的項目(即南京立德山莊項目)，我們按較高管理費率對其收費以維持我們的盈利能力。

5. 倘盈餘收益低於人民幣23百萬元，則績效費為盈餘收益的20.0%；倘盈餘收益為人民幣23百萬元至人民幣50百萬元之間，則績效費為盈餘收益的40%；倘盈餘收益超過人民幣50百萬元，則績效費為盈餘收益的80.0%。

6. 扣除退出過程中所有相關成本後的剩餘溢利。

7. 超過物業基本價格金額的30%或人民幣12.6百萬元，以較低者為準。

8. 已售物業實際面積每平方米人民幣35元。

9. 由於該項目為母基金直接投資於由獨立第三方管理的被投資公司的一次性案例，因此就該項目並無執行基金管理服務且因此並無可收取的項目基金管理費，及截至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，我們自該項目按母基金水平間接收取的管理費分別約為人民幣0.7百萬元、人民幣0.6百萬元人民0.2百萬元及人民幣零元。

10. 華僑城項目及成都項目的相關投資協議並未訂明任何績效費機制。

11. 根據福州萬寶城項目、寧波鎮海項目、嶧泗項目及眾恒項目相關投資協議，只要其能夠產生溢利(即績效費按產生之溢利收取，基準回報為0%)，則可收取績效費。

我們可能與我們的戰略合作夥伴共同管理我們的若干項目基金。下文載列於往績記錄期我們與彼等安排之主要條款：

訂約方：　(1) 我們的項目基金
(2) 戰略合作夥伴

擔保／保證安排：　— 對戰略合作夥伴的股東於其聯營公司持有的股權收取的費用；及／或
— 戰略合作夥伴的控制人提供的持續擔保

管治：　我們項目基金委聘的董事會成員的投票權介乎33%至100%。

溢利分配：　與各方的出資額成比例

可轉讓性：　相關投資協議並無載列有關各方權益轉讓的任何條文。

我們選擇與戰略合作夥伴共同管理投資項目的主要原因為彼等的物業管理專業知識。因此，當我們專注於財務管理時，我們的戰略合作夥伴將專注於項目的運營管理。

於往績記錄期，我們項目基金的權益已發售予我們的僱員及其親屬以供認購。下表載列彼等對項目基金投資及該等投資所產生收益的詳情：

		最大投資					收益貢獻(附註1)			
		截至12月31日止年度			截至2018年4月30日止四個月	於最後實際可行日期	截至12月31日止年度			截至2018年4月30日止四個月
投資者	獲我們項目基金投資項目	2015年	2016年	2017年			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)*	*(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)*
李曉芳(附註2).....	山東原申項目	1,000	1,000	—	—	—	13	13	—	—
上海海羿文化傳播有限公司(附註3)...	山東原申項目	1,000	1,000	—	—	—	13	13	—	—
	紹興香江名邸項目	5,000	5,000	—	—	—	165	5	—	—
	紹興柯橋項目	—	1,000	2,000	—	—	—	5	24	—

投資者	獲我們項目基金投資項目	最大投資					收益貢獻(附註1)			
		截至12月31日止年度			截至2018年4月30日止四個月	於最後實際可行日期	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			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)*	*(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)*
蘇女士.....	紹興香江名邸項目	3,500	—	—	—	—	66	—	—	—
	山東原申項目	3,200	3,200	—	—	—	41	41	—	—
王貞(附註4)	紹興香江名邸項目	1,000	—	—	—	—	19	—	—	—
	華僑城項目*	—	—	1,000	—	—	—	—	8	—
上海尊威(附註5).....	眾恒項目*	—	—	13,500	6,500	—	—	—	16	4
	成都項目*	—	—	—	2,000	2,000	—	—	—	12
呂憬(附註6)	山東原申項目	1,900	1,900	—	—	—	24	25	—	—
呂雙建(附註7).....	紹興柯橋項目	—	4,500	4,500	—	—	—	22	63	—
	寧波鎮海項目	—	2,500	2,500	—	—	—	23	18	—

附註：

1. 上述各投資者產生的收益乃基於向各位投資者收取常規管理費的費率(即於有關年度／期間的投資總額的2%至5%)估計。

2. 李曉芳為執行董事蘇女士的姨母。

3. 朴春燕女士及劉美香女士共同持有上海海羿文化傳播有限公司100%的股權。朴春燕女士及劉美香女士分別為非執行董事成軍先生的配偶及母親。

4. 王貞為執行董事段先生的配偶。

5. 上海尊威為一間由朱先生直接持有10%權益並由朱先生透過上海盛軒持有90%權益的公司。

6. 呂憬為執行董事蘇女士的表弟。

7. 呂雙建為執行董事蘇女士的姨夫。

我們的董事確認，(i)我們僱員於上述投資下的權利及義務與我們基金的其他投資者的權利及義務完全相同；(ii)全部上述投資均按成本轉嫁予第三方並於最後實際可行日期前退出；(iii)我們目前並無任何計劃於**[編纂]**後發售任何其他基金權益供關連人士認購；及(iv)倘我們決定於**[編纂]**後發售任何基金權益供關連人士認購，我們將遵守上市規則的相關要求。

項目基金投資協議條款

以下為我們項目基金投資協議主要條款之概要：

訂約方　：　(1) 本集團為項目基金的普通及／或執行事務合夥人；及

(2) 有限合夥，或：

(a) 本集團為及代表契約基金(其擔任項目基金的有限合夥人)之基金管理人；及／或

(b) 作為有限合夥人的其他投資者於投資者未經過我們架構及管理的契約的情況下而直接投資於我們的項目基金。

基金期限　：　介乎15至48個月

投資範圍　：　具體投資項目範圍內。

資本注資　：　項目基金協議一般載列各合夥人資本注資之金額及結算其承諾資本注資之方法及最後期限。結算時間通常設定為基金設立後三個月內。

溢利分配　：　項目基金溢利分配於變現後一般遵循優先地位，每位合夥人收取的溢利主要取決於其作出的資本注資及其於優先地位中的位置。有關我們基金地位安排之詳情，請參閱本節「投資分類」一段。

管治　：　本集團作為普通／執行事務合夥人獲授權作出投資決定並為及代表基金訂立交易。除發生違反事件外，我們作為普通／執行事務合夥人的地位僅可能由項目基金所有合夥人一致同意罷免。

保留事項	：	若干保留事項，如主要企業結構、基金名稱變動及基金投資範圍變動，可能僅受項目基金所有合夥人一致同意罷免影響。
可轉讓性及新合夥人的接受程度	：	普通合夥人於基金中的權益轉移以及接受新合夥人進入基金一般都要經過基金所有現有合夥人的一致投票。 有限合夥人於項目基金中的權益轉移將僅需執行事務合夥人之同意。
終止及結算	：	無論是發生違約事件或基金達到基金的既定目的，基金都將開始分配／結算流程。此過程將由第三方或基金的簡單多數合夥人提名的基金合夥人進行。

有限合夥人通常無權單方面提前終止相關協議，除非得到協議所有合夥人的一致批准。因此，有關協議並無任何提早終止的罰金條文。就有限合夥人權益轉讓而言，我們作為執行事務合夥人將僅允許有限合夥人於基金中的權益轉讓給新進或現有有限合夥人時方可轉讓，且我們的董事確認，於往績記錄期，有限合夥人的提早退出僅發生在該等情況下。為了讓有限合夥人轉讓其權益，有限合夥人有責任搜索新來的或現有的有限合夥人，以彼等之間可能相互同意的價格獲得該等權益。我們作為基金管理人將評估買方是否為合資格投資者，並在所有要求均獲滿足時與轉讓方及受讓方簽訂基金轉讓協議。我們亦負責根據所簽署的轉讓協議於中國證券投資基金業協會註冊管理基金投資者的變更。基金退出的未來溢利分配(如有)將根據轉讓協議中規定的條款進行。

母基金

我們通常將母基金調控為根據中國法律註冊的有限合夥企業或契約基金。為行使我們的管理責任，我們會擔任合夥企業的普通／執行事務合夥人或作為基金管理人。在母基金構架中，我們亦將與我們的戰略合作夥伴，(即中國資產管理公司海德資產管理有限公司及位於中國河南的物業開發商河南新田置業有限公司)合作。其均為獨立第三方。

我們與海德資產管理有限公司之合作

於2016年9月，我們與海德資產管理有限公司成立母基金IV，以主要集中於不良資產投資。該合作之主要原因為我們相信持牌資產管理集團海德資產管理有限公司將有助於我們尋求具有良好潛力的不良資產。根據我們的合作條款，我們將集中於為母基金尋求投資者、集資及管理，而海德資產管理有限公司將集中於尋求不良資產。向母基金的資本出資將由雙方公平作出。為履行我們各自之角色，我們擔任母基金之普通／執行事務合夥人，而海德資產管理有限公司擔任基金之投資顧問。

就投資決定而言，母基金項下成立一個獨立投資決策委員會，據此，我們獲三票投票權及海德資產管理有限公司獲兩票投票權。投資決策將由簡單多數批准。

下文載列我們與海德資產管理有限公司合作之主要條款：

訂約方	：	(1) 本公司；及 (2) 海德資產管理有限公司
日期	：	2016年9月9日(初始協議) 2018年5月4日(補充協議)
合作模式	：	以合夥形式共同成立投資基金 各方投資資本承擔總額的50%
資本承擔總額	：	人民幣200百萬元
投資範圍	：	限於不良資產項目
基金期限	：	不超過自基金作出首次投資日期起60個月
溢利分配	：	溢利根據注資比率進行分配

基金運營	：	本公司應擔任基金管理人，並負責業務開發、決策及基金運營 海德資產管理有限公司應擔任投資顧問，並負責監督基金的財務狀況並提供有關支持
管治	：	建立由五名成員組成的投資決策委員會，其中三名應由本公司委任，其中兩名應由海德資產管理有限公司委任 投資決策將由投資決策委員會的簡單多數批准

我們與河南新田置業有限公司之合作

於2017年6月，我們與河南新田置業有限公司成立母基金VII，以主要集中於商業不動產項目投資。河南新田置業有限公司為著名不動產開發商，其總部位於河南，主要從事開發、管理及經營商業不動產物業。於母基金VII形成前，我們的基金投資於由河南新田置業有限公司經營的幾家大型商業不動產物業，包括新田360項目及華僑城項目。鑒於其於開發及管理商業不動產物業之良好往績記錄，我們相信河南新田置業有限公司於日後將繼續為我們基金潛在商業不動產項目之重要來源。因此，我們決定與河南新田置業有限公司設立母基金VII以加強我們的業物關係。

根據我們的合作條款，我們將集中於為母基金尋求投資者、集資及管理，而河南新田置業有限公司將集中於尋求及經營商業不動產項目。向母基金的資本出資將由雙方公平作出。為履行我們各自之角色，我們擔任母基金之普通／執行事務合夥人，而河南新田置業有限公司擔任基金之投資顧問

就投資決定而言，母基金VII項下成立一個獨立投資決策委員會，據此，我們獲三票投票權及河南新田置業有限公司獲兩票投票權。然而，投資決策可能僅由一致投票批准。

下文載列我們與河南新田置業有限公司合作之主要條款：

訂約方	：	(1) 本公司；及
		(2) 河南新田置業有限公司
日期	：	2017年6月15日
合作模式	：	以合夥形式共同建立投資基金
基金承擔總額	：	人民幣500百萬元
投資範圍	：	限於長江三角洲的商業不動產項目
基金期限	：	最多五年或最後一期基金持有期末(以較晚者為準)
溢利分配	：	溢利根據注資比例分配
虧損分佔	：	訂約雙方須承擔限於彼等各自注資比例的負債
基金運營	：	訂約雙方或任何指定第三方應擔任基金之普通合夥人
		本公司應擔任基金管理人及基金的執行事務合夥人
		我們(作為基金管理人)按實繳基金資本總額的2%收取標準固定管理費

管治　　：　建立由五名成員組成的投資決策委員會，其中三名應由本公司委任，其中兩名應由河南新田置業有限公司委任

投資決策應由委員會全票通過批准。

與項目基金不同，母基金為投資基金，可投資於其指定範圍內的任何項目，一般介於三年至五年的基金期限。我們認為將非項目專用母基金納入業務模式使我們從競爭對手中脫穎而出，乃由於母基金能使(i)我們較競爭對手更快向項目配置資金(由於本項目基金可能於兩至三個月內設立)，反過來又有助於我們鎖定優質的投資項目；(ii)由於母基金可同時投資多個投資組合資產而實現基金投資者的風險分散化；及(iii)為我們的投資者提供不同風險偏好及風險承受能力的替代產品選擇。於往績記錄期，我們的母基金之一投資於商業不動產項目即灣谷項目，因為相關的被投資公司已經以直接持有相關投資組合資產的有限合夥(純有限合夥，而非註冊基金)的形式建立，而無需通過我們組織和管理的典型項目基金。因此，我們沒有收到該項目產生的項目基金管理費。該項目包括位於上海的辦公樓宇空間。除灣谷項目外，於往績記錄期，我們所有母基金均已透過典型投資架構投資於投資組合資產，詳情載於本節「我們的投資基金 — 我們基金的典型投資架構」一段。

由於母基金資本可自由使用及再次循環用於投資多個投資項目，鑒於該靈活性及確保我們能夠及時獲得項目的能力，我們首選的交易架構是將母基金納入所有投資項目，除以下適用於我們可能考慮僅通過項目基金進行投資來排除交易架構中的母基金的任何因素：

(a) 母基金資本已被充分利用且在相關期間並無可供投資的母基金資本；

(b) 籌資期足夠長，我們可從非母基金投資者籌集資金；

(c) 初步投資時投資項目的風險水平適合非母基金投資者；

從交易結構來看，我們在釐定我們的母基金是否將投資於投資項目時將考慮的首要因素為在初始投資時投資項目的風險水平。例如，當我們的資金被要求投資於仍處於初步建設或建設前階段的商業不動產項目時，相對於已完成初步建設工程的項目，該項目被視為較高風險項目。就不良資產而言，母基金通常由於其涉及的風險而參與初始收購階段。由於外部投資者通常不太願意投資於仍處於具有高風險的早期階段的投資項目，我們將在該階段使用我們的母基金資本投資。

除上述母基金投資的基本原則外，我們亦會在執行母基金投資決定前考慮下列具體選擇標準：

- 母基金的剩餘基金期限與投資項目的預期持續時間的分析，倘剩餘母基金的基金期限遠短於投資項目的預期時限，我們通常將不會引入母基金資金

- 母基金投資者的風險偏好的分析，無論彼等是否能處理投資項目的預期風險

- 投資項目的預期回報率，以證明母基金所涉及之風險

我們的母基金管理策略所涉及的相關風險在我們徵求母基金投資者投資時向彼等披露並由彼等確認。

我們的母基金投資一個項目後，我們母基金所參與項目的持續將取決於外部投資者的利益及自外部投資者籌集的基金金額。於自外部投資者籌集充足的基金或投資項目的盈利目標達成後，母基金可在不同階段全部或部分退出。我們母基金資本可能會繼續致力於投資項目，直到項目完成其初始高風險階段。於達至該里程碑後，我們的母基金可能逐漸退出投資並被外部投資者的集資取代。就商業不動產項目及城市化及重新開發項目而言，該里程碑一般為相關建設工程或重新開發工程的完成且於出售或出租相關物業之前。就不良資產項目而言，該里程碑一般為不良資產的回收鎖定率達至約50%或我們已確定合適的買家以收購我們的投資組合資產的時候。

一旦母基金退出一項投資完成，倘相關母基金擁有充足的剩餘基金期限以進行進一步投資，則可回收退出項目涉及的相關資本並用於投資另一項組合資產。

下文載列預期將於2019年回收至新投資的我們的現有母基金作出的投資明細：

項目	預期退出時間	母基金	預期能於2019年回收至新投資的資金數額
			人民幣百萬元
余杭馨華園項目	2018年11月	IV	145.0
		VI	30.0
嵊泗項目	2019年11月	VI	10.0
成都項目	2019年11月	VI	8.5
		VIII	10.0
總計：			203.5

母基金在項目基金中的回報是根據投資於該基金的時間及金額的時間加權平均數計算的，並將在變現該基金時與其他項目基金投資者同時收到相關分派。誠如本節「投資類別」一段進一步詳述，我們的母基金通常作為B類投資者投資於投資項目。於任何規定期間，我們母基金概無就投資回報或最小化投資金額作出任何保證或承諾。

除自投資者累積多年及戰略合作夥伴籌集的資金外，我們亦可對母基金進行投資。我們將我們的利益與潛在投資者的利益緊密相連作為增加潛在母基金投資者的信心的營銷戰略。除鎖定投資者的長期投資外，我們於母基金的投資亦使我們能夠更加靈活地部署基金以獲取優質投資項目。我們可能於我們已自外部投資者籌集到足夠資金後退出我們的母基金(連同可能自我們的投資產生的回報)。

本文件為草擬本，屬不完整並可予更改，且當中資料須與本文件封面「警告」一節一併閱讀。

下表載列於2015年、2016年及2017年12月31日、2018年4月30日及最後實際可行日期我們的母基金的概要：

基金名稱	與我們的合作夥伴共同管理	管理資產於				投資組合資產 *(附註1)*	年度回報率 *(附註2)*	基金設立日期	基金期限	於往績記錄期的收益貢獻				於以下日期本集團所持股權					於往績記錄期本集團所持母基金之股權的收益貢獻*(附註3)*			
		12月31日			2018年4月30日					截至12月31日止年度			截至2018年4月30日止四個月	12月31日			2018年4月30日	最後實際可行日期	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						2015年	2016年	2017年		2015年	2016年	2017年			2015年	2016年	2017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*		*%*		*月*	*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*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
母基金I	否	198.0	–	–	–	C/U/P	22	2013年12月	36	4.0	11.3	–	–	26.3	–	–	–	–	0.4	–	–	–
母基金II	否	27.5	27.5	–	–	C/U	25	2014年1月	40	0.5	0.5	2.2	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
母基金III	否	–	195.5	300.0	300.0	C/U/D	不適用	2016年8月	60	–	0.6	5.2	1.9	–	15.3	10.0	10.0	10.0	–	–	0.6	0.2
母基金IV*(附註4)*	是	–	50.0	160.0	200.0	D	不適用	2016年9月	60	–	0.1	0.5	0.6	–	50.0	15.6*(附註5)*	50.0	50.0	–	0.1	0.2	0.1
母基金V	否	–	–	9.0	9.0	C/U	不適用	2016年11月	72	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
母基金VI	否	–	–	48.0	48.0	C/U/D	不適用	2017年6月	60	–	–	0.4	0.3	–	–	–	–	–	–	–	–	–
母基金VII*(附註4)*	是	–	–	18.0	18.0	–	不適用	2017年6月	60	–	–	–	–	–	–	–	5.0	5.0	–	–	–	–
母基金VIII	否	–	–	6.0	63.1	U/C	不適用	2017年12月	60	–	–	–	0.2	–	–	–	–	–	–	–	–	–
總計		225.5	273.0	541.0	638.1																	

附註：

1. 「C」指商業不動產項目
「D」指不良資產新項目
「U」指城市化及重開發項目

2. 誠如我們的中國法律顧問所告知，根據募集管理辦法，任何特定基金的未變現回報率(如「預期回報」或「預計回報」)不得由私募基金管理人向基金投資者披露或公開披露。因此，此表僅包含已退出母基金的年度回報率。相關監管限制詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。根據最新估計，正在進行之母基金之未變現年化回報率經弗若斯特沙利文確認符合相同行業的市場表現。

3. 產生自我們於母基金的投資貢獻之管理費收益乃基於管理預測計算，該等實際收益並未排除在本集團於往績記錄期的綜合收益外。

4. 該等母基金連同我們的戰略合作夥伴一起成立但由我們管理。

5. 母基金IV於2017年增加註冊資本，而本集團之部分於2018年後支付。該時間差異導致本集團於2017年12月31日於母基金IV之權益(以實收資本為基準)被攤薄。然而，本集團於母基金IV之權益(以註冊資本為基準)自2016年初始投資直至最後實際可行日期一直維持在50%。

下文載列我們於往績記錄期及直至最後實際可行日期的母基金投資的重要組合資產：

母基金I：
- 南京立德山莊項目
- 山東原申項目
- 紹興香江名邸項目
- 國耀阜陽寶龍項目
- 西安國會山項目
- 福州萬寶城項目
- 灣谷項目
- 東方保瑞不良資產項目
- 新田360項目

母基金II：
- 西安國會山項目
- 新田360項目
- 灣谷項目

母基金III：
- 華僑城項目
- 眾恒項目
- 福州萬寶城項目
- 紹興柯橋項目
- 東方保瑞不良資產項目
- 余杭馨華園項目
- 淀山湖項目
- 成都項目

母基金IV：
- 東方保瑞不良資產項目
- 余杭馨華園項目

母基金V：
- 華僑城項目
- 眾恒項目
- 紹興柯橋項目
- 福州萬寶城項目
- 嶧泗項目

母基金VI：
- — 華僑城項目
- — 余杭馨華園項目
- — 嵊泗項目
- — 成都項目
- — 信達江蘇11戶項目

母基金VII：
- — 待分配

母基金VIII：
- — 眾恒項目
- — 成都項目
- — 深圳新喬圍項目

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們的母基金概無投資於本集團以外實體設立之任何項目基金。

於提升我們品牌的早期階段，為透過將我們的創始人的利益與潛在母基金投資者的利益掛鈎從而增加該等潛在投資者的信心，我們的部分創始人及彼等的關連人士已對母基金的早期階段作出若干投資。然而，隨著我們的商業模式日趨成熟，我們的品牌知名度隨時間的推移而提高，對彼等參與母基金的需求下降及彼等對母基金的投資因而隨時間的推移相應減少。下表載列於往績記錄期及直至最後實際可行日期彼等對我們的母基金投資的詳情：

		最大投資										估計收益貢獻(附註1)							
		截至12月31日止年度						截至2018年4月30日止四個月		於最後實際可行日期		截至12月31日止年度						截至2018年4月30日止四個月	
投資者	獲投資基金	2015年		2016年		2017年						2015年		2016年		2017年			
		人民幣		人民幣		人民幣		人民幣		人民幣		人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
		千元	%	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%
朱先生	母基金II	2,000	7.3	3,100	11.3	3,100	11.3	—	—	—	—	38	7.0	47	8.9	18	0.8	—	—
陳女士	母基金II	300	1.1	—	—	—	—	—	—	—	—	6	1.1	—	—	—	—	—	—
上海騰駿投資有限公司(附註2)	母基金I	15,000	7.6	15,000	7.6	—	—	—	—	—	—	283	7.1	188	1.7	—	—	—	—
	母基金III	—	—	8,000	4.1	8,000	2.7	—	—	—	—	—	—	39	6.1	84	1.6	—	—
上海石德(附註3)	母基金I	5,000	2.5	5,000	2.5	—	—	—	—	—	—	94	2.4	68	0.6	—	—	—	—
王貞(附註4)	母基金I	3,000	1.5	3,000	1.5	—	—	—	—	—	—	—	—	41	0.4	—	—	—	—
上海雅逸商務諮詢有限公司(附註5)	母基金I	20,000	10.1	20,000	10.1	—	—	—	—	—	—	377	9.5	273	2.4	—	—	—	—
周保東(附註6)	母基金II	1,000	3.6	1,000	3.6	1,000	3.6	—	—	—	—	19	3.5	19	3.6	6	0.3	—	—
	母基金VI	—	—	—	—	1,600	3.3	1,600	3.3	—	—	—	—	—	—	14	3.7	10	3.3
張桂智(附註7)	母基金III	—	—	22,000	11.3	22,000	7.3	22,000	7.3	—	—	—	—	76	12.0	414	8.0	135	7.3

本文件為草擬本，屬不完整並可予更改，且當中資料須與本文件封面「警告」一節一併閱讀。

附註：

1. 上述各投資者產生的收益按其於有關年度／期間的投資總額的2%(即向各位投資者收取常規管理費的費率)簡單估算。

2. 上海騰駿投資有限公司為上海坤尚實業有限公司之全資附屬公司，其中王旭屏先生、王旭剛先生及非執行董事王旭陽先生共同持有75%的股權。王旭屏先生及王旭剛先生各自為王先生之胞弟。

3. 上海石德建築安裝工程有限公司(「**上海石德**」)為執行董事段先生的關聯公司。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。

4. 王貞為執行董事段先生的配偶。

5. 上海雅逸商務諮詢有限公司為馮杉(其於2018年7月不再擔任本集團任何成員公司的監事)的關聯公司。

6. 周保東為上海瑞威資產管理股份有限公司之附屬公司武漢瑞威商務諮詢有限公司的股東。

7. 張桂智為馮杉(其於2018年7月不再擔任本集團任何成員公司的監事)的母親。

我們的董事確認我們的創始人及彼等之關連人士於上述投資下之權利及責任於所有方面與我們的基金的其他投資者相同。就董事所知及所信，除上表所披露者外，於往績記錄期及直至最後實際可行日期投資於我們管理的母基金的所有投資者均為獨立第三方。

母基金協議

下文概述了我們母基金協議的主要條款(母基金以有限責任合夥或契約基金的形式建立皆可適用)，其為就母基金而言規管我們的投資者與我們(作為基金管理人)間關係的主要協議：

訂約方	：	母基金投資者(於適當情況下通過其受託人行事)，本集團(作為基金管理人)及中國一間持牌銀行(作為託管人)
基金期限	：	我們母基金的基金期限一般為三至五年。
投資範圍	：	任何屬其指定投資範圍的投資項目或基金。
投資者資格	：	母基金投資者必須為私募投資基金監督管理暫行辦法規定的「私募股權基金合資格投資者」。
最低資產要求	：	母基金投資者須為： (i) 淨資產不少於人民幣10.0百萬元的機構；或 (ii) 金融資產不低於人民幣3.0百萬元或最近三年平均年收入不低於人民幣0.5百萬元的個人。
最低承擔	：	母基金投資者一般須作出不少於人民幣3.0百萬元的初步承諾。
常規管理費	：	我們以每年達2%的收費率收取我們的母基金常規管理費。
溢利分銷及風險分配	：	我們的母基金協議將載列投資者收取溢利之計算及安排，及各投資者風險分配，與其資本出資成正比。

轉讓	：	任何全部或部分符合中國證監會有關法律法規規定的母基金認繳權益的轉讓都是允許的，其本質與項目基金相似。

由於上述母基金協議將規定我們的母基金投資者與我們作為基金管理人之間的關係，我們一般將不會與我們的母基金投資者訂立任何其他單獨協議。

典型的母基金協議亦包括以下文件作為協議的一部分：

(i) 我們(作為基金管理人)與我們的母基金投資者分別訂立風險披露聲明，其中載列(其中包括)與母基金投資相關的特定風險及一般風險；及

(ii) 由我們的母基金投資者(於適當情況下通過其受託人行事)簽署投資者資格聲明，以確認其作為私募股權基金投資者符合私募投資基金監督管理暫行辦法。

我們的母基金協議並無包含任何關鍵人條款。

收費結構

我們收取基金常規管理費，乃按佔基金投資總額百分比計算。投資項目基金退出後，倘資本收益超過某一預定基準，則績效費通常按佔退出時已實現資本收益的百分比計算。我們均能在所有於往績記錄期完成而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。

我們的常規管理費及績效費結構概要載列如下：

項目基金

常規管理費	績效費
常規管理費目前自基金資產每月末向我們支付，通常為各基金管理資產的1.0%至2.5%（費率高達5%的若干項目除外）。	績效費目前於基金退出有關投資項目時自基金的資本收益向我們支付（倘投資退出的資本收益金額較初始投資金額高出預定收益率（「**基準回報**」））。 實際應付予我們的績效費金額按**盈餘收益**（定義見下文）的預定費率（一般為20%，倘資本收益超過觸發向上調整的額外基準，則實際利率可能更高）收取。 就計算績效費而言，「**盈餘收益**」指相等於給定項目總溢利減(1)稅項開支；(2)應付予我們的所有成本及開支（例如諮詢費、合理補償費及盡職調查開支）；(3)投資本金；及(4)基準回報的金額。 例如，倘基準回報為15%，則我們按盈餘收益的20%收取，倘項目退出時基金的投資收益總額為16%，則我們收取的績效費應為扣除稅項開支以及所有應付予我們的成本及開支後的有關1%額外投資收益的20%。

我們的常規管理費率、績效費率及基準回報間並無直接關聯關係且相互獨立，且乃按個案基準根據項目複雜程度及與投資者之協商而定。

母基金

常規管理費	績效費
常規管理費目前自基金資產每月分期向我們支付，年利率最高為2%。	績效費目前於基金退出有關投資項目後自基金的資本收益向我們支付(倘投資退出的資本收益金額超過基準回報)。 基準回報因母基金而異。於往績記錄期，我們管理的母基金的基準回報介乎10%至15%。 盈餘收益乃按與項目基金相同的方式計算。 實際應付予我們的績效費金額按盈餘收益的20%收取。

除管理費用外，我們亦收取我們的基金一次性基金設立費。該等費用主要包括與就我們各基金尋求投資者以及基金的架構及設立有關的費用。其將於基金設立時、當完成提供服務時及費用固定並可釐定時錄得。

客戶、銷售及營銷

我們的品牌

我們為專門從事不動產投資基金管理的投資基金管理人。根據弗若斯特沙利文，於2017年12月31日，我們為於中國管理資產領域之第十大不動產投資基金管理人。憑藉我們已建立的品牌形象及多年管理不動產投資的經驗，我們吸引了高淨值人士和機構投資者。

我們的投資者

我們定位於高淨值人士及機構投資者。

高淨值人士 — 指偏好高風險且擁有至少人民幣3.0百萬元或於過去三年，平均年度收入不少於人民幣0.5百萬元可投資於我們所管理基金的人士。鑒於高淨值投資者偏好高風險且具有相對充足的財務資源，該等投資者的投資一直是我們基金，尤其是母基金的支柱。

機構投資者 — 包括銀行、金融機構及其他合資格機構投資者。我們透過直接銷售及外部合夥人(主要包括持牌財富管理公司)銷售產品。於部分情形下，部分該等財富管理公司不會向其客戶推介我們的基金投資產品，取而代之的是，彼等重新包裝我們的投資產品並將其併入提供予客戶的部分投資產品組合。於該等情況下，財富管理公司(而非間接個人基金投資者)被視為我們的客戶。在該情況下，我們將其分為機構投資者。

有關高淨值人士及機構投資者資格之詳情，請參閱本文件「行業概覽」一節。

與我們投資者溝通

我們就我們的各基金發行季度報告，以便於我們投資者瞭解彼等各自基金期限內的投資活動及我們基金之表現。

我們基金的季度報告就以下方面向我們投資者提供於季度內我們基金發展的最新消息：

- 財務狀況包括現金流量、期末結餘及基金使用情況的變動；

- 投資活動包括投資或擬投資的組合資產及其狀態；
- 各類投資者的溢利分配(如適用)；及
- 其他最新消息，包括風險管理及控制流程以及應該提請基金投資者注意的任何其他事項，包括在執行投資項目期間遇到的任何重大延遲或重大問題。

截至2015、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，我們已分別服務141、242、254及275名客戶，其中分別29、48、147及229名客戶為經常性客戶。就董事所知及所信，除本節「我們的投資基金 — 項目基金」及「我們的投資基金 — 母基金」兩段所披露者外，於往績記錄期及直至最後實際可行日期投資於我們管理的基金的所有投資者均為獨立第三方。下表載列於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的按客戶類別及彼等各自的管理資產貢獻劃分的客戶明細：

	於12月31日						於4月30日	
	2015年		2016年		2017年		2018年	
	人民幣		*人民幣*		*人民幣*		*人民幣*	
	百萬元	*%*	*百萬元*	*%*	*百萬元*	*%*	*百萬元*	*%*
項目基金								
—高淨值人士	262.5	26.5	790.7	22.2	843.1	17.1	821.3	18.9
—機構投資者	501.1	50.7	2,518.5	70.8	3,596.8	72.9	2,924.0	67.1
—本集團*(附註)*	—	—	—	—	4.0	0.1	28.0	0.6
項目基金中的母基金投資	225.5	22.8	248.1	7.0	489.6	9.9	581.3	13.4
項目基金總額	989.1	100.0	3,557.3	100.0	4,933.5	100.0	4,354.6	100.0
母基金								
—高淨值人士	60.5	26.8	175.0	64.1	314.0	58.0	366.1	57.4
—機構投資者	113.0	50.1	43.0	15.8	172.0	31.8	142.0	22.3
—本集團	52.0	23.1	55.0	20.1	55.0	10.2	130.0	20.3
母基金總額	225.5	100.0	273.0	100.0	541.0	100.0	638.1	100.0
減：項目基金中的母基金投資	(225.5)		(248.1)		(489.6)		(581.3)	
總計	989.1		3,582.2		4,984.9		4,411.4	

*附註：*我們母基金之可供投資於此時已耗盡，我們利用內部資源來滿足若干項目的籌款要求。

我們的五大客戶

由於(a)我們的投資者被分組在一起，並在不同的基金下管理；及(b)所有與搜索投資者有關的費用均由該等基金支付，為提供我們的五大客戶的有意義的分析，我們根據相關年度／期間的五大收益貢獻基金編製了這些信息。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，除本節「我們的投資基金— 項目基金」一段所披露者外，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。

下表載列於往績記錄期我們五大收益貢獻基金之概況：

截至2015年12月31日止年度

編號	基金名稱	收益貢獻	佔收益總額之百分比	投資的組合資產類型	投資的組合資產	於往績記錄期變現回報率 *(附註)*	業務關係開始年期	主要業務
		人民幣千元	*(%)*			*(%)*	*(年)*	
1	上海御甄投資合夥企業(有限合夥)	8,032	23.0	城市化及重新開發	南京立德山莊項目	17.5	2014	以有限責任合夥形式構成的投資基金
2	上海君佑投資合夥企業(有限合夥)	7,480	21.5	城市化及重新開發	紹興香江名邸項目	20.6	2014	以有限責任合夥形式構成的投資基金
3	上海威潼投資合夥企業(有限合夥)	4,583	13.1	商業不動產	新田360項目	17.2	2015	以有限責任合夥形式構成的投資基金
4	上海威亨投資合夥企業(有限合夥)	3,736	10.7	(i) 城市化及重新開發；及 (ii) 商業不動產	母基金I	22.1	2013	以有限責任合夥形式構成的投資基金
5	上海瑞威君庭投資合夥企業(有限合夥)	2,904	8.3	城市化及重新開發	國耀阜陽寶龍項目	20.5	2014	以有限責任合夥形式構成的投資基金

截至2016年12月31日止年度

編號	基金名稱	收益貢獻	佔收益總額之百分比	投資的組合資產類型	投資的組合資產	於往績記錄期變現回報率 *(附註)*	業務關係開始年期	主要業務
		人民幣千元	*(%)*			*(%)*	*(年)*	
1	上海財笙投資合夥企業(有限合夥)	24,545	29.4	商業不動產	福州萬寶城項目	不適用	2015	以有限責任合夥形式構成的投資基金
2	上海瑞威尊晟投資合夥企業(有限合夥)	19,292	23.1	不良資產	東方保瑞不良資產項目	不適用	2016	以有限責任合夥形式構成的投資基金
3	上海威亨投資合夥企業(有限合夥)	11,093	13.3	(i) 城市化及重新開發； (ii) 商業不動產；及 (iii)不良資產	母基金I	22.1%	2013	以有限責任合夥形式構成的投資基金
4	上海威潼投資合夥企業(有限合夥)	10,297	12.3	商業不動產	新田360項目	17.2%	2015	以有限責任合夥形式構成的投資基金
5	上海君佑投資合夥企業(有限合夥)	6,636	8.0	城市化及重新開發	紹興香江名邸項目	20.6%	2014	以有限責任合夥形式構成的投資基金

截至2017年12月31日止年度

編號	基金名稱	收益貢獻	佔收益總額之百分比	投資的組合資產類型	投資的組合資產	於往績記錄期變現回報率 *(附註)*	業務關係開始年期	主要業務
		人民幣千元	*(%)*			*(%)*	*(年)*	
1	上海瑞威尊晟股權投資合夥企業(有限合夥)	40,808	31.2	不良資產	東方保瑞不良資產項目	不適用	2016	以有限責任合夥形式構成的投資基金
2	上海財笙投資合夥企業(有限合夥)	23,950	18.3	商業不動產	福州萬寶城項目	不適用	2015	以有限責任合夥形式構成的投資基金
3	上海晟因投資合夥企業(有限合夥)	22,416	17.1	城市化及重新開發	淀山湖項目	不適用	2016	以有限責任合夥形式構成的投資基金
4	上海勛鹿投資合夥企業(有限合夥)	8,303	6.3	商業不動產	紹興柯橋項目	不適用	2016	以有限責任合夥形式構成的投資基金
5	上海昱凌投資合夥企業(有限合夥)	5,910	4.5	不良資產	東方保瑞不良資產項目	不適用	2016	以有限責任合夥形式構成的投資基金

截至2018年4月30日止四個月

編號	基金名稱	收益貢獻	佔收益總額之百分比	投資的組合資產類型	投資的組合資產	於往績記錄期變現回報率 *(附註)*	業務關係開始年期	主要業務
		人民幣千元	*(%)*			*(%)*	*(年)*	
1	上海瑞威尊晟股權投資合夥企業(有限合夥)	13,413	23.8	不良資產	東方保瑞不良資產項目	不適用	2016	以有限責任合夥形式構成的投資基金
2	瑞威厚譽5號契約型基金	7,649	13.6	城市化及重新開發	寧波鎮海項目	不適用	2016	以契約基金形式構成的投資基金
3	寧波梅山保稅港區瑞翀投資管理合夥企業(有限合夥)	5,865	10.4	不良資產	余杭馨華園項目	不適用	2017	以有限責任合夥形式構成的投資基金
4	上海晟因投資合夥企業(有限合夥)	4,827	8.6	城市化及重新開發	淀山湖項目	不適用	2016	以有限責任合夥形式構成的投資基金
5	上海瑞因投資合夥企業(有限合夥)	4,455	7.9	城市化及重新開發	寧波鎮海項目	不適用	2016	以有限責任合夥形式構成的投資基金

附註： 誠如我們的中國法律顧問所告知，根據募集管理辦法，任何特定基金的未變現回報率(如「預期回報」或「預計回報」)不得由私募基金管理人向基金投資者披露或公開披露。因此，此表僅包含已退出基金的已變現年度回報率。

銷售及營銷

我們主要依靠我們的直接銷售為我們的基金搜索機構投資者及若干高淨值人士者。於往績記錄期，逾50%的投入基金投資來自我們的直接銷售。此外，我們的外部營銷夥伴(大型財富管理公司)亦協助我們搜索高淨值人士。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並未為我們的資金開展任何公開募集資金活動或通過點對點平台集資。

下表載列於往績記錄期我們基金來源的分析：

	於12月31日						於2018年	
	2015年		2016年		2017年		4月30日	
	人民幣百萬元	*%*	*人民幣百萬元*	*%*	*人民幣百萬元*	*%*	*人民幣百萬元*	*%*
直接銷售	562.3	56.8	1,928.4	53.8	3,213.9	64.5	3,268.0	74.1
外部營銷夥伴：								
—根據彼等產品重新包裝	—	—	90.0	2.5	70.0	1.4	70.0	1.6
—彼等轉介之投資者	426.8	43.2	1,563.8	43.7	1,701.0	34.1	1,073.4	24.3
	426.8	43.2	1,653.8	46.2	1,771.0	35.5	1,143.4	25.9
總計	989.1	100.0	3,582.2	100.0	4,984.9	100.0	4,411.4	100.0

我們的直接銷售

我們的直接銷售乃我們為基金引進投資的主要渠道。於往績記錄期，逾50%的投入基金投資來自我們的直接銷售。

機構投資者

項目基金中的大部分投資均來自機構投資者。我們一般透過直接銷售引進機構投資者。

高淨值人士

鑒於高淨值人士偏好高風險且具有相對充足的財務資源，該等投資者的投資一直是我們母基金的支柱。由於將母基金納入我們的投資架構乃是我們成功的基石，可使我們從競爭對手中脫穎而出，故我們積極發展營銷能力，從而與該等高淨值人士維持直接關係。我們面向高淨值人士的營銷活動包括(i)於行業論壇、俱樂部活動、商學院及其他專業團體的校友會等專業社區舉辦營銷活動；及(ii)利用通過嘉晟瑞信獲得的證券期貨業務經營許可證開設新客戶渠道。

展望未來，我們計劃進一步提升營銷能力，促使我們與大範圍高淨值人士建立直接關係。有關我們發展營銷能力計劃的進一步詳情，請參閱本節「我們的策略」一段。

外部營銷夥伴

此外，我們的外部營銷夥伴(大型財富管理公司)，亦協助我們引進高淨值人士。彼等的推薦費由我們管理的基金支付並按彼等投資金額由2%至5%(於弗若斯特沙利文確認的市場慣例範圍內)不等的百分比一次性收取。我們的外部營銷夥伴的主要業務為向個人投資者提供財富管理服務。我們一般根據下列標準遴選財富管理公司：

(i) 營業規模；

(ii) 業內聲譽；

(iii) 遵守相關法律法規的記錄；

(iv) 風險管理能力；

(v) 當時銷售的其他投資產品；

(vi) 目標客戶群；及

(vii) 重點行業領域。

於往績記錄期，我們主要使用兩名均為規模較大的財富管理公司的外部合夥人，彼等分別與我們有三年及五年的業務關係。

外部合作夥伴A

外部合作夥伴A為本集團(中國一間財富及資產管理機構)的一部分，其於2015年7月16日在紐約證券交易所上市。

外部合作夥伴B

外部合作夥伴B為參與中國一級市場及次級市場投資及投資諮詢的機構。

我們於2018年亦開始使用額外的財富管理公司作為銷售渠道。由於中國市場擁有大量財富管理公司及我們日益提升的直銷能力，我們認為我們不會依賴於該等外部營銷夥伴，並且我們不大可能在搜索投資者方面遇到任何重大困難。作為與該等外部營銷夥伴的委聘條款的一部分，我們將要求該等財富管理公司協助我們根據我們遴選投資者的標準匹配合適的投資者並對潛在投資者實施嚴格的背景調查，確定彼等符合適用法律法規規定的標準。我們亦須對該等外部營銷夥伴推介及核准的潛在投資者進行嚴格調查。有關投資者遴選標準、我們對該等外部營銷夥伴施加的標準及我們對該等外部銷售夥伴所推介潛在投資者進行評估的方法等詳情，請參閱本節「風險管理及內部控制」一段。

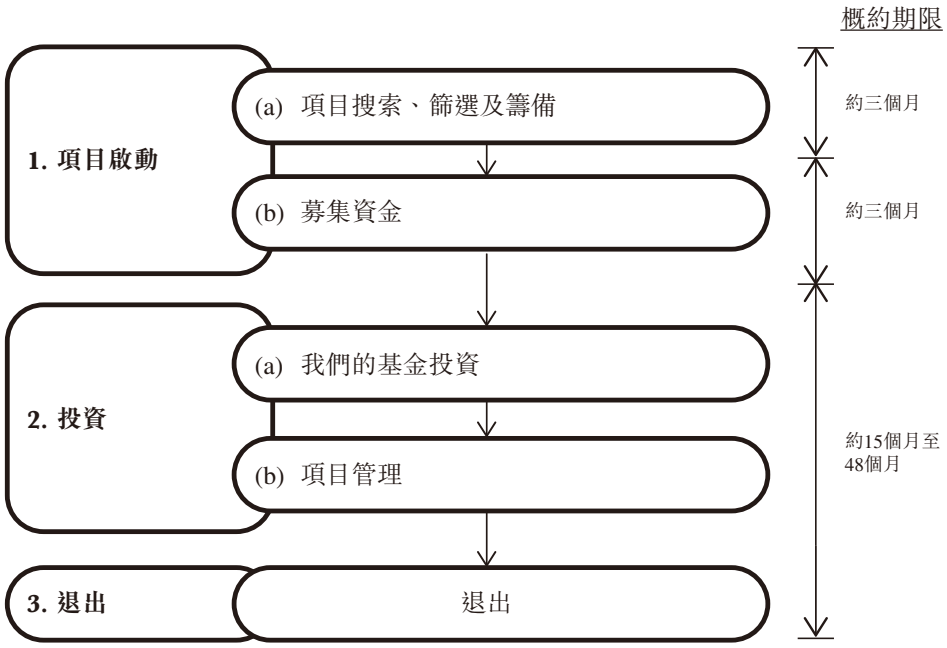
據董事所深知及確信，我們於往績記錄期及直至最後實際可行日期主要協助我們搜索投資者的所有外部營銷夥伴均為獨立第三方。

客戶盡職調查

我們會對潛在投資者進行嚴格調查，並定期對現有投資者進行重新評估，以緩解一定範圍的與投資者／籌款相關的風險。該等措施包括客戶洗錢風險評估、投資者盡職調查、投資者概況分析及容納度之評估、投資者財務資質評估及適宜性評估。有關我們的客戶盡職調查程序的進一步詳情請參閱本節「風險管理及內部控制」一段。

項目基金的投資工作流程

下圖列示投資項目的常規工作流程簡圖：



我們投資項目的工作流程通常包括三個主要階段：(1)項目啟動；(2)投資；及(3)退出。

1. 項目啟動

(a) 項目搜索、篩選及籌備

我們通常通過以下方式物色潛在組合資產：

(a) 不動產行業業務合作方(如中國五大全國物業諮詢機構)推介項目；

(b) 由銀行(如中國主要國有銀行及中國主要商業銀行)、信託及其他金融機構(如四大資產管理公司及區域性資產管理公司)轉介該等金融機構由於缺乏能力或有關物業開發屬於其目標市場以外類型而無法承接的投資機會；

(c) 參加或為中國不動產行業的市場參與者主辦市場營銷活動；

(d) 直接接觸符合我們選擇潛在合作方標準的合作方；及

(e) 就不良資產而言，來自金融機構(如四大資產管理公司)及非金融機構透過競標、拍賣或協議收購等方式提供的次級市場。

誠如董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並未就獲得投資項目對任何單一業務夥伴或實體作出任何重大依賴。

一旦我們的項目開發部物色到一個潛在項目，我們將開始該潛在項目的可行性研究。有關我們業務發展部門的進一步詳情，請參閱本節「風險管理及內部控制 — 第一道防線」一段。

初步可行性報告將提交予我們的立項委員會進行初步審查。有關我們立項委員會的詳情請參閱本節「風險管理及內部控制 — 風險管理架構 — 第二道防線」一段。當且僅當立項委員會認為建議項目可行時，建議項目方可進一步進行綜合評估及初步編製交易文件。

倘潛在項目被我們的立項委員會視為可行，我們將開始對潛在項目進行全面評估，並開始編製交易文件的初稿。綜合評估將包括對潛在投資機制及資金結構的評估。

在此階段，我們的業務發展部門亦將開始與可能需要參與建議項目的相關方聯繫。可能包括或會參與我們對目標公司的法律及財務盡職調查的專業顧問，以及將協助我們匹配合適投資者的第三方財富管理公司。

一旦我們完成對建議項目的綜合評估，該項目的提案將提交予投資決策委員會進行初步審查。有關我們投資決策委員會的詳情請參閱本節「風險管理及內部控制 — 風險管理架構 — 第二道防線」一段。往績記錄期，投資決策委員會於初步審查階段否決了向其提交的一半以上的提案。

提案經投資決策委員會通過初步審查後，我們的業務部會同時展開(i)與我們的項目對手方進行談判；及(ii)履行法律、商業及市場盡職調查。

當協商過程及我們的盡職調查審閱大致完成且我們對調查結果表示合理滿意後，我們方會開始制定具體籌款機制並設置基金結構。

當經過反覆磋商的交易文件將近終稿及制定出籌款機制及基金結構後，我們會將最終方案及定稿後的交易文件提交投資決策委員會終審。倘投資決策委員會對該方案

不滿，該委員會提供其對方案的評價並要求我們業務發展部門修改有關部分規劃及／或就修訂交易文件的若干條款及條文與交易對方進行協商。有關程序會重複直至投資決策委員會最後對最終方案表示滿意。

倘基金最終成立，產生的相關成本將返回支付予相關基金。否則，本集團將承擔相關成本作為我們的開支。

從項目選定至投資決策委員會最終通過或須花費約三個月。為瞭解我們嚴格的多層級審批／審查程序之進一步詳情，請參閱「風險管理及內部監控 — 3. 有關投資決定及項目審查的風險」一段。

(b) 資金籌集

投資決策委員會通過項目後，我們會以項目基金普通合夥人的身份與業務合夥人及項目公司(為及代表項目基金)執行融資協議。我們與業務合夥人簽訂的融資協議一般會明確以下內容：

- 項目的範圍；
- 我們資金的投資方式；
- 項目的資本需求；
- 投資時間表，明確自我們基金進行各輪注資的時間；
- 投資期限；
- 利潤分配；
- 自我們基金的投資所得款項的用途；
- 合作方將作出的擔保(倘為債務投資)；及
- 進行投資的資金的先決條件。

於往績記錄期，我們的項目基金的投資採取債務或股權投資或以上兩者相結合的形式。我們的基金可能收購(倘為權益投資)或質押(倘為債務投資)最高項目公司全部股權。

簽訂融資協議後，我們會開始設定投資決策委員會批准的基金結構以便潛在投資者投入資金。該程序包括設立有限責任合夥或契約基金形式的各項特殊目的工具以區分不同類投資者並安排執牌銀行擔任我們基金的託管商。

根據融資協議，我們須匹配投資者及籌集充分的資金以於融資協議規定的緊迫時限內進行投資。聚集第一輪投資者的時間段一般為一個月及後續募集資金活動須於三個月內完成。有關投資者來源的更多詳情請參閱本節「客戶、銷售與推廣」一段。

我們對潛在投資者進行嚴格調查。有關我們投資者遴選標準請參閱本節「風險管理及內部控制 — 投資者及洗錢風險」一段。

2. 投資

(a) 我們的基金投資

一旦我們聚集了足夠多的投資者並完成了對他們的嚴格評估並對其結果感到滿意，我們將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。有關我們基金資產類型的詳情請參閱本節「我們的組合資產」一段。

(b) 項目管理

對於商業不動產項目以及城市化及重新開發項目，我們於我們管理的基金作出投資後積極管理我們的組合資產。我們的基金可能收購對該等項目公司董事會的控制權並行使該權力以確保(i)基金妥為使用；(ii)項目各重大事件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。此外，我們亦將派遣員工到項目現場追蹤工程進展並識別潛在問題。

我們亦會追蹤基金不良資產以確保及時收回債務，並在任何法律申索時間被禁止前採取適當措施。該過程涉及(i)定期對債務人進行實地考察、定期進行盡職調查並在盡職調查信息系統中更新資料；(ii)監督債務人及擔保人的合規情況，密切跟蹤抵質押物價值的變動，及時報告和提出逃避債務和其他嚴重問題的補救措施；及(iii)於法律或破產程序(如有必要)期間提出申索。有關我們項目管理措施的進一步詳情，請參閱本節「風險管理及內部控制 — 項目管理風險」一段。

3. 退出

我們的基金於投資項目的投資期限通常約為15個月至48個月。一旦投資項目達到我們任一基金可退出的理想狀態，則我們的退出批準流程將被觸發。有關此過程之進一步詳情，請參閱本節「風險管理及內部監控 — 與投資退出有關的風險」一段。

倘退出計劃已透過我們退出批準流程獲正式批准，我們將開始清算程序，如註銷銀行賬戶及向投資者分派溢利。

根據我們的標準投資架構，下列退出機制一般適用於我們的項目基金：

商業不動產項目以及城市化及重新開發項目

- *項目基金的認沽期權* — 倘為股權投資，我們通常授予於投資／融資協議日期後預定數月後可予行使的認沽期權以要求物業開發商按預定價格購回全部或部分原先轉至我們項目基金的項目公司的股權。

- *出售* — 我們的項目基金可出售全部或部分由其持有的項目公司的股權。

- *經營合作方的認購期權* — 根據我們的投資／融資協議，經營合作方一般授予自融資協議日期起計預定數個月(「**行使期**」)後可予行使的認購期權，以按預定價格(「**行使價**」)購回全部或部分原先轉至我們項目基金的項目公司的股權。倘賣方有意於行使期開始前行使認購期權，根據融資協議，行使價將增加預定金額。

- *贖回* — 倘為債務投資，合作方可於貸款期屆滿後通過支付貸款本金額連同利息及融資協議規定的所有有關成本及開支贖回。

除上述退出期權外，根據融資協議，我們的基金亦可於發生違約等若干特殊事件後隨時行使認沽期權。董事認為此為保障我們基金投資的一項重要機制。有關我們風險管理體系的更多資料，請參閱本節「風險管理及內部控制」一段。

不良資產

我們可能透過以下方式實現不良資產的價值：

(i) 開始法律程序以清盤不良資產及獲得清盤程序；

(ii) 通過拍賣轉讓／出售債務權益；

(iii) 獲取相關有抵押不動產資產的所有權作為擔保及以市場價格出售同一所有權；及／或

(iv) 獲取相關有抵押不動產資產的所有權作為擔保及於出售前重建該等物業以提升其價值。

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，我們於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。我們風險管理體系的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、平衡業務增長與風險控制及保護我們股東的長期利益。

我們已為我們業務運營之特徵量身制定一個風險管理體系，集中透過全面投資者及盡職投資目標、獨立資料審閱以及多級審批程序管理風險。我們的風險管理體系乃基於以下主要標準建立：

- *全面性* — 我們的風險管理程序延伸至我們運營各層面的員工，包括決策、執行、監管及內部諮詢部門。

- *審慎性* — 我們風險管理體系、部門結構及內部控制措施之目標為確保我們的業務乃高度審慎進行。

- *獨立性* — 我們風險管理團隊成員嚴格獨立於我們業務部門及我們風險管理體系確保我們風險管理團隊成員將不受我們業務部門的任何壓力及過度影響。

- *有效性* — 我們風險管理體系遵守適用中國法律及監管要求及組成我們風險管理體系之一部分之所有內部準則確保對我們各僱員進行足夠檢查並且平衡其職權。

- *時效性* — 我們風險管理體系不時更新，以適應本集團運營所在地之法律及監管環境變動及我們業務發展，從而確保我們將能夠遵守最新法律及監管要求同時維持競爭力。

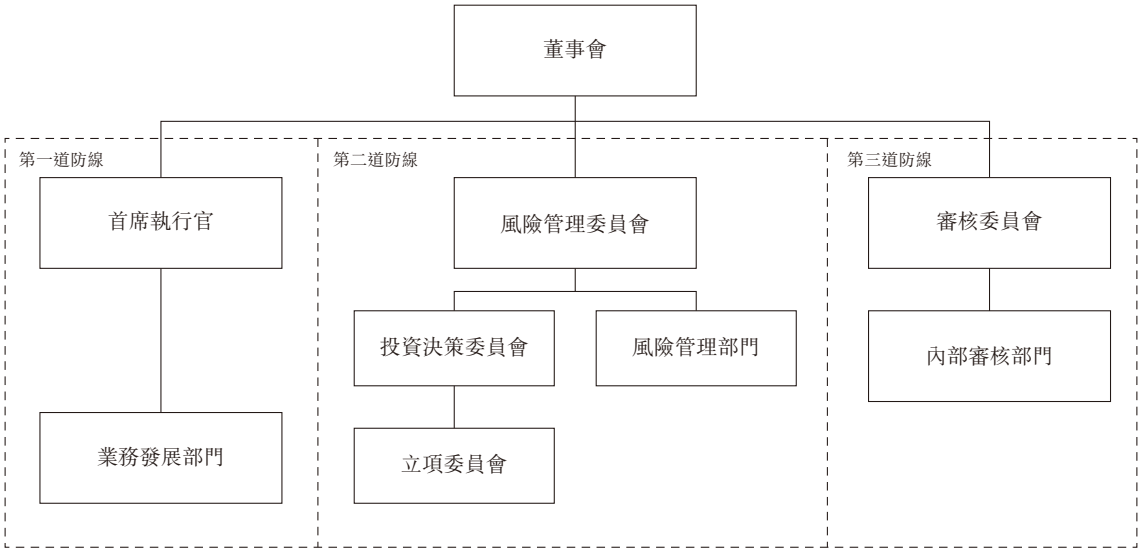
- *防火牆* — 我們風險管理體系要求將我們不同職能的僱員嚴格分開及分離辦公室空間並嚴格控制部門間交流。

儘管我們風險管理體系可能不時修改及強化以適應本集團運營所在地之法律及監管環境變動及我們業務發展，上述準則將一直為我們風險管理體系之基石。

風險管理架構

我們已成立全面風險管理架構，以應對我們於運營中將面臨的各種風險。下圖載列我們風險管理架構：

風險管理架構



第一道防線

我們業務發展部門及其他面向客戶的定位將為我們識別及控制風險的第一道防線。我們已向我們該等職能中涉及的人員出具清楚明了的政策及程序，其明確描述彼等維持合規的義務及指引。該等政策及程序包括探測及申報可疑活動之渠道，及積極篩選我們員工成員以確保高的道德標準。於業務發展部門探測到的所有可疑活動將向我們首席執行官申報以供審閱。

第二道防線

我們的第二道防線由立項委員會、投資決策委員會及我們風險管理部門組成，其所有皆屬於我們風險管理委員會範疇。根據我們內部政策，第二道防線中涉及的人員應(i)既無業務線責任亦不涉及任何內部審核職能；及(ii)倘探測到可疑活動，可直接向我們董事會報告的申報線。

我們第二道防線之責任通常包括：

(a) 制定風險管理政策及程序；

(b) 從事持續監管活動，包括合規抽樣檢測及審閱例外報告；

(c) 為任何反洗錢活動之內部及外部機構之聯絡點；及

(d) 提供充足交易監管體系(能分析交易趨勢及探測不正常業務關係或交易)。

以下載列我們第二道防線各部門／委員會之職能：

- *立項委員會* — 作為投資決策委員會的一個小組委員會，我們立項委員會的職能為根據對該等項目之初步可行性報告對潛在項目進行初步遴選。立項委員會由七名成員組成，彼等為朱先生、段先生、蘇女士、陳敏女士、萬方先生、姚佩芳女士及宋昊先生。姚佩芳女士目前擔任本集團金融產品總監及首席執行官助理。姚佩芳女士持有華東政法大學商業法學士學位，並於中國法律行業擁有逾25年的從業經驗。宋昊先生目前擔任本集團北京子公司的總經理。宋昊先生持有復旦大學高級工商管理碩士學位，並於資產管理行業或相關領域擁有逾7年的從業經驗。該委員會之決議案須由七名委員會成員中的六名批準方可通過。

- *投資決策委員會* — 我們投資決策委員會的角色為審閱及審批潛在項目，其預計投資額少於人民幣25.0百萬元，及做出推薦意見及為業務發展部門設定條件，以信納足以降低該等項目產生之投資風險。就預計投資額超過人民幣25.0百萬元的潛在項目而言，委員會將提供該等項目的第二次審查及，倘對其結果滿意，則向風險管理委員會推薦該等項目以供審批。投資風險決策委員會由八名成員組成，即朱先生、蘇女士、陳敏女士、成軍先生、王旭陽先生及三名獨立的(金融、法律及業務)專家。該委員會決議案須由八名委員會成員中的七名批准方可通過。

- *風險管理部門* — 我們的由陳敏女士領導的風險管理部門於保護我們資產、財務健康及增長提供檢查及平衡發揮重要作用。其角色包括項目盡職調查、最終項目審查及定期審核。風險管理部門之成員擁有根據我們風險管理委員會之指示及指導進行分配任務相關行業經驗。

- *風險管理委員會* — 我們風險管理委員會監管本集團風險管理部門。其由六名成員組成，其中三名為我們獨立非執行董事，餘下成員為朱先生、蘇女士及陳敏女士。該委員會之決議案須由六名委員會成員中的五名批准方可通過。主要風險管理責任包括：

  (a) 審閱本集團年度風險管理報告及向本集團董事會遞交相同報告以供審批；

  (b) 審閱及監管本集團風險管理策略的實施並對重大風險事件作出應對；

  (c) 審批及監管本集團內部控制程序的實施；

  (d) 審閱本集團風險管理及內部控制架構及提供推薦意見以供改良；

  (e) 審批及監管我們風險管理的內部交流渠道及內部控制架構；

  (f) 審閱本集團作出之超過人民幣25.0百萬元之建議投資及向董事會遞交相同建議(連同委員會認為合適之建議)以供批准；及

  (g) 其他相關風險管理及作為董事會之內部控制風險責任可能不時轉移。

第三道防線

除審閱及監管我們財務申報進程(於「董事、監視、高級管理層及僱員 — 企業管治」一節進一步詳述)外，審核委員會，連同我們內部審計人員亦負責：

(a) 進行獨立評估及管理風險及審閱我們第一及第二道防線的有效性，如反洗錢政策的適當性、合規監管及質量控制；

(b) 對本集團定期進行廣泛審計；

(c) 內部管制及風險管理流程；及

(d) 建議改進現有程序的有效方法及建議實施推薦改進管理。

我們風險管理層的頂層為董事會，其監管我們高級管理層及風險管理委員會執行的風險管理職能。其具有審核委員及內部審核部門的直接職能報告。其審批基本風險管理戰略及政策、評估我們風險管理體系的有效性及於我們業務增長及面臨的風險間達到平衡。其通過給予我們審核委員會及高級管理層指導及授權展開風險管理職能。

1. 投資者及洗錢風險

客戶洗錢風險評估

我們根據客戶洗錢風險評級系統進行客戶洗錢風險評估及降低相關風險。洗錢風險評估之主要目的為根據我們恰當及相稱的反洗錢控制框架減少我們可能合理面對的洗錢風險。洗錢風險評估可能識別及包括來自我們客戶、產品、渠道及司法權區之所有已知風險。由此產生的風險評級可能影響每種風險應該減輕及管理的方式及程度。

為進行適當及合適客戶洗錢風險評估，我們已：

(a) 成立客戶洗錢風險評估模式之風險評級方法(即低級、中級或高級洗錢風險)；

(b) 通過考慮風險因素(即客戶、地理、業務／職業及交易模式)建立風險評估程序；及

(c) 根據投資者洗錢風險評級制定詳細的投資者盡職調查要求(即簡明盡職調查、正常盡職調查及優化盡職調查)。

投資者盡職調查

我們對我們潛在投資者進行若干背景檢查，包括識別最終實益擁有人及相關交易的受益人。我們亦可能要求我們潛在投資者提供有關彼等資源及基金來源之證據。我們的投資者盡職調查程序，包括投資者身份及背景檢查、財務資格及風險承受能力評估將由我們於第一道風險內人員優先進行及審閱。倘檢測到可疑活動，其將升級至我們風險管理部門。此外，我們或須及定期檢查高及中風險客戶(即每半年審閱高風險客戶及每年審閱中風險客戶)。

為降低向政治背景突出或持有高級公眾職位及名列制裁名單的該等個人／實體提供財務及業務服務相關的潛在風險，我們將確保我們的客戶是否為政治曝光人士或制裁方。我們將於客戶入職期間定期篩選政治曝光人士及製裁；

具體的反洗錢培訓

我們相信僱員培訓是防止及探測反洗錢活動之有效體系的重要組成部分及我們僱員應接受彼等履行反洗錢特定職責相關培訓。就此，我們不時提供：

(a) 高級培訓包括反洗錢領域各方面；

(b) 監管或管理員工責任相關具體培訓、審閱程序及隨機檢查及可疑交易歸檔；及

(c) 定期培訓，以使我們僱員瞭解反洗錢要求／發展的情況。

投資者履歷及容忍度評估

投資者風險容忍度評估是對所有本集團過往並未與其交易之潛在投資者進行的。一旦投資者已獲評估，我們將向潛在投資者發出有關彼等評估風險承受能力水平及其他條款及條件相關的確認書以供彼等實施。由於投資者風險承受能力水平可能隨時間進化，我們可能於新投資項目基金結構階段重新拜訪及重新評估現有投資者風險承受能力水平以確保容忍度水平乃為最新，從而彼等能夠根據彼等風險承受能力水平獲分配予最合適之項目。

投資者財務資格評估

私下提供的資金僅能從合資格投資者籌集，及投資者須評估彼等是否符合相關中國法律規定的資格。我們可能對我們過往並未與其進行交易之所有潛在投資者進行財務資格評估。由於投資者財務健康可能隨時間進化，我們可能按項目基準重新拜訪及重新評估現有投資者財務資格以確保投資者財務資格以便儘量減少集資階段及隨後項目管理階段中的任何中斷。

適用性評估

作為我們投資者盡職調查之一部分，我們將會要求我們投資者完成投資者風險履歷調查問卷。投資者風險履歷調查問卷所列之問題乃通過優秀的評分方法評分。我們擁有標準及可計量投資者風險分類系統，其根據該評分體系分類我們的投資者風險容忍度水平。調查問卷不時更新及將由我們投資者決策委員會審批。

為向我們投資者提供合適的建議，我們可能會將各投資產品之風險回報情況與投資者個人情況匹配，其可從投資者風險問卷計算的分數中確定。

投資者主要文件

於投資者盡職調查期間所獲之投資者記錄將於「投資者主要文件」數據庫中正式記錄及歸檔。投資者根據相關數據庫按項目或類型分類。形如風險承受能力水平、財務資格評估結果及彼等上一個評估日期等資料，彼等之投資項目可能於主要文件中記錄。該等數據庫將用於投資者風險評估及將投資者風險承受能力反映於合適基金／項目中。

投資者確認

一旦承擔投資，投資者將擁有24小時寬限期間，期間投資可撤回。超過寬限期，我們將通過電話記錄或郵件確認的方式進行投資確認。我們已成立政策及體系以確保所有投資者皆收到投資確認及該等確認將適當記錄。此外，根據投資者集資管理相關指引，定期投資確認包括投資者瞭解彼等之風險承受能力、投資的產品風險、其風險涵義及任何費用皆適當進行。

2. 監管風險

我們的業務就業務運營及集資活動受政府機關監管及監督。有關我們業務運營之適用法律及法規之進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。倘我們未能遵守該等法律及法規，我們或須糾正及可能招致懲罰及損失。因此，我們通過以下方式增強我們法律及合規風險：

(a) 根據相關法律及監管要求於我們體系成立風險監管門檻，以監管及識別我們運營中的違規及不合規事件；

(b) 於我們風險管理部門僱傭兩名中國律師以擔任內部法律顧問角色；

(c) 監管法律更新，包括更新相關監管機構對可適用法律及法規的詮釋；及

(d) 重申遵守我們的運營程序對我們的員工，特別是新員工的重要性，以確保有效實施我們的運營程序。

3. 與投資決策及項目審查有關的風險

多級審批程序

我們為或代表我們基金作出的任何投資決定將受我們嚴格多級審批流程限制。潛在項目於最終接受時須審查兩次。第一次審查乃基於投資項目的初步分析(即背景搜索、項目市場分析、預計回報及資金架構)及最終審查乃基於項目可行性研究及財務、業務及法律盡職調查報告。

於第一道防線中，我們業務發展部門負責對潛在投資項目進行可行性研究。於獲項目基本資料或，潛在項目管理人員將填寫項目動工申請，其包括項目介紹、現金流量預測、預算收入報表及建議項目時間計劃表。項目初始申請可能交由業務發展部門主管以供審批。於獲相關審批後，項目初始申請將交由立項委員會之秘書處。

於第二道防線中，業務發展部門識別的各潛在項目將受立項委員會及投資決策委員會的審查及檢查，而倘潛在項目預計投資將超過人民幣25.0百萬元，則還將受風險管理委員會的審查及檢查。

一旦立項委員會秘書處收到項目初步申請後，其將發行一份備忘錄，以召開立項委員會會議，以考慮潛在項目(「第一次投票」)。立項委員會之成員可能提前收到資料，從而準備第一次投票。根據我們政策及程序，立項委員會須於從業務發展部門收到資料後五個工作日內舉行會議。

倘潛在項目於第一次投票中獲立項委員會五分之四的成員投票通過，項目將進入下一個階段。各立項委員會自會議記錄由所有委員會成員保管並及時簽署，投票決定及各委員會成員之評論將由立項委員會秘書處記錄及保管。

於項目下一個階段，所有相關運營部門可能攜手合作對潛在項目進行盡職調查及集資建議及預算經獲準備。集資建議可能包括預計集資水平、資金架構、集資期限及

資金溢利等資料。基金預算可能包括投資者溢利、管理公司收益及基金開支預算等資料。於上述文件就緒後，業務發展部門將編製並向投資決策委員會遞交項目開始申請，連同項目投資分析報告、盡職調查報告、項目框架協議、項目管理及制定基金架構，以供投資決策委員會審批。

投資決策委員會可能對潛在項目發出有條件審批並將項目交還業務發展部門以對委員會發行正式批文必要的交易架構進行修訂。倘項目開發部門收到有條件批文，項目開發部門可能須解決投資決策委員會成員提出的問題。一旦解決該等問題，項目開發部門可能須要求委員會秘書處安排隨後委員會議以於項目開始前跟進尚未解決的問題。根據我們的政策，在未得到投資決策委員會之無條件批准下，概無開始任何投資項目。倘潛在項目預計投資將超過人民幣25.0百萬元，開始該等項目可能亦受我們風險管理委員會之限制。

項目盡職調查

我們已為我們投資盡職活動成立全面運營指引及程序，包括可行性研究之評估要求及盡職調查名單。該等要求包括但不限於比較分析、現場驗證及現金流量預測。

已發佈有關各種組合資產類別之具體指引(包括商業不動產項目、城市化及重新開發項目及不良資產)。該等指引及程序旨在向新員工提供引導及增加我們當前員工成員之知識，以增強盡職調查工作將連續及適當處理之可能性。

就不良資產而言，我們對不良資產進行內部估值並委任外部律師事務所對不良資產進行法律盡職調查。隨後，估值結果之最終結果將呈報予立項委員會以進行項目審查。估值報告可能包含所涉及的方法、進程、假設及限制。此外，我們亦將對不良資產發行人進行盡職調查。

項目風險評估框架

我們通常根據以下基準評估潛在投資項目之風險：

(a) 對手之經驗；

(b) 對手之信譽；

(c) 對手之聲譽；

(d) 所涉及之監管限制；及

(e) 項目預計控制水平。

根據上述標準，我們的各項目風險評級介乎1級(即低風險)至5級(即最高風險)。投資決策委員會於釐定是否批准開始該項目時考慮各潛在項目之風險評級。

既定估值程序

我們通常要求為所有潛在投資項目提供抵押品，並在項目審查過程中對所有潛在項目進行估值。對抵押品的估值及其他估值將在內部進行，而倘投資項目的規模及／或複雜性需要委聘外部估值師，則可能會得到外部估值師的調查結果的支持。釐定計算是否在我們既定的公差範圍內不僅需要與收益率曲綫及波動率計算進行複雜的模型比較以反映實際的市場條件，而且還需要一個強大的流程來持續監控和回溯測試過程，以跟上變化及其他在市場及工業中的發展。因此，就複雜項目而言，委聘外部估值師為必要。

於我們投資決策委員會參與估值人員的監管下，我們已制定政策及程序及質量控制以增強估值進程的準確性來成立良好的管治程序。就更複雜的項目而言，我們亦將委任外部估值師進行估值程序或驗證我們基金資產組合。

就我們基金的管理資產而言，因我們各基金的管理資產反映投資於該基金的總投資規模(未計及由此產生之任何溢利或收益)，因而，我們基金的管理資產毋須估值或任何後續再估值。因此，我們不會在作出投資決定後進行任何估值工作。

內部估值

內部估值並不涉及任何複雜定量或實際估值方法。我們的投資經理從中國房地產指數系統及CRIC中國房地產數據庫(「**數據庫**」)獲取相關物業資料及通過以下三種估值方法估計目標項目之價值：

- 市場估值 — 市場估值從數據庫中尋求類似或可比較項目，及參考項目價格、營業額(城市化及重新開發項目)、租金或出租率(商業不動產項目)以釐定目標項目之價值。

- 收入估值 — 收入估值資本化或貼現目標項目之預計收入以釐定目標項目之價值。

- 成本估值 — 成本估值指數據庫中的土地交易價格及建築成本及相應釐定目標項目之價值。

因此，我們依賴於我們在中國不動產市場的內部估值師的專業技能及知識，其乃彼等多年來於相關領域提供相關物業估值所累積的經驗。我們的內部估值人員在中國不動產市場擁有長達26年的相關經驗，因此我們相信彼等有能力根據上述評估方法評估相關抵押品的價值。一般而言，市場估值及收入估值同時用於涉及物業庫存的項目。市場估值及成本估值通常用於涉及新物業的項目。

外部估值

倘(i)總投資金額超過人民幣200.0百萬元，及／或(ii)有關基本投資組合資產的市場價值的資料有限，則潛在投資項目將被視為一個複雜的項目。於往績記錄期，我們的基金投資於19個投資項目，其中10個被視為複雜的項目並涉及外部估值。該等10個投資項目包括五個城市化及重新開發項目、兩個不良資產項目及三個商業不動產項目組成。有關我們資產組合之進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 資產組合」一節。

服務供應商盡職調查

我們可能不時委任第三方於我們運營中履行各種職能，包括集資融資機構、對潛在項目的財務及法律盡職調查、不良資產項目之資產收集及租賃商業不動產項目單位。為確保該等服務供應商之服務質量，我們已成立服務供應商選擇及評估程序以評估我們外部服務供應商。該等程序包括由本集團相關使用者部門每年進行的表現評估體系／標準。

4. 項目管理風險

定期監管

我們管理的基金將獲得項目公司董事會之控制權或否決權及／或於所有適用的投資項目中收取項目公司之公司印章。就授予董事會代表權而言，由我們基金委任的董事會成員之投票權範圍為33%至100%。關於否決權，其包含若干預留事宜，如涉及項目公司特定金額的事宜。我們可能行使該等權利以確保(i)基金妥為使用；(ii)項目各重大事件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及監管要求；及(v)項目公司並未產生未經我們事先批准的任何負債。

我們的運營團隊就每個項目發行定期運營報告。該等報告由投資項目中涉及之項目經理每週編製。該等報告載列：

(a) 項目進程；

(b) 運營狀態；

(c) 有關期間遇到的問題；及

(d) 可預見風險。

投資項目中涉及之項目開發經理、投資經理及項目經理每月可能共同編製經營報告。除週經營報告中所載之事件，月經營報告亦載列，其中包括：

(a) 相關財務報表；

(b) 計算表；及

(c) 開支概要。

作為相關分配／更新債務工具的唯一債權人，我們的基金將獲得不良資產的絕對所有權。我們亦追蹤不良資產以確保及時收取所有債務及於任何法律申索禁止前採取適當措施。該等進程包括(i)定期現場拜訪我們債務人、進行定期盡職調查及更新我們盡職調查信息系統中的資料；(ii)監管債務人及擔保人之合規情況、嚴格追蹤抵押品價值變動並及時報告及建議有關逃債及其他嚴重問題之補救措施；及(iii)於法律或破產程序(如必要)期間作出申索。

於整個不良資產管理項目中，我們的不良資產管理工作小組將協助我們業務發展部門以分析不良資產組合及對其進行定期盡職調查及估值。此外，工作小組將與我們業務發展部門討論及準備出售／變現建議並就該等建議與第三方中介機構磋商。

我們的不良資產管理工作小組亦將編製書面報告，其中每月描述當前出售狀況及不良資產進度。該等報告與我們物業發展部門、風險管理部門及財務部門共享以供彼等審閱。

定期項目風險評估

項目風險評估專門釐定項目風險水平及將每年進行一次。該進程主要由我們風險管理部門進行。此外，我們進行現場項目拜訪，其頻率可能受項目風險水平影響。就高風險項目而言，將進行每季度現場拜訪，而低風險項目則每年進行一次。除定期項目風險評估外，項目中出現的重大變動亦將導致重新評估項目風險。

項目審核

我們風險管理部門(我們風險管理委員會下的一個直接部門)會對我們投資項目進行定期審核。項目審核頻率乃基於各項目的評估風險。就低評估風險的項目而言，項目審計將每年進行一次，而高風險項目將進行季度審核。

我們項目審核範圍包括：

(a) 現場審核，其包括現場拜訪以檢查保險箱、印章的保管、採訪現場工人／員工、檢查銀行賬戶及控股結構；及

(b) 書面審核，其包括檢測項目相關文件及項目投資文件以審核項目運營之程序。

於完後成項目審核後，項目審核委員會將編製項目審核報告，其將載列審核程序、方法、調查及結論之詳情。於收到我們首席風控官之批准後，報告將交由負責項目管理團隊以跟進報告結果。

應急計劃

於持續投資項目進程中可能出現意外事件。因此，我們已實施幾個機制，包括部署現場項目經理、頻繁報告及項目審核以監管財務健康及各項目進程。除我們監管措施外，

倘受壓的市場狀況中現金流量出現突然短缺、在任何情況下終止外包活動或其他不可預見的情況，我們可能為各項目設計可行、強大及現實的應急計劃。我們的風險管理部門將定期重新評估與各項目有關的風險及重新估計相關應急計劃。

5. 投資退出相關風險

為確保我們基金可從我們投資項目中高效有利退出，及確保基金的利潤以適當的方式分配，且不存在任何不正當行為，我們設立以下風險管理程序。

多級審批程序

一旦投資項目達到可退出或需要緊急退出時，我們退出程序將啟動。

以第一道防線中，我們業務發展部門將首先分析整體項目進程、投資類型及該等投資回報是否能達到我們的期望。一旦業務發展部門完成該等分析後，其將準備初步退出戰略及將其(連同所有相關退出文件)交由投資決策委員會。

於第二道防線中，所有相關文件之草擬本將由我們投資決策委員會檢查。我們投資決策委員會於釐定是否批准該退出時可能考慮之主要因素包括是否：

(a) 退出計劃能達到委員會預先設定之目標回報率；

(b) 退出計劃切實可行；

(c) 相關退出之委員會可接受之風險；及

(d) 延長投資期限可以代替產生較高回報及涉及之風險乃為委員會可接受的範圍。

於收取我們投資決策委員會之批准後，我們將僅開始申報程序，如關閉銀行賬目及透支者間的溢利分配。

於第三道防線中，我們將對我們退出程序進行定期抽樣驗查並提供改善建議。

適當處理客戶基金

於第一道防線中，我們業務發展部門將準備相關基金計算及編製分配報告，其中詳列將向各投資者分配的款項及扣除包括我們常規管理費(如仍未結算)、績效費及其他所有需要扣除之成本及開支。於完成計算後，彼等將由我們首席財務官嚴密檢查。於我們首席財務官批准該等計算後，彼等將交由我們風險管理部門以供審查。

於第二道防線中，我們風險管理部門將檢查相關投資協議條款之計算，以確保計算符合投資者協定之分配機制。

於第三道防線中，由於我們所有客戶基金於託管銀行存置並從本集團業務基金中獨立，從我們客戶基金提取任何基金將由該等託管銀行嚴密檢查。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。

6. 其他經營及財務風險

我們的管理團隊及首席執行官負責監管我們其他經營及財務風險，包括我們聲譽風險、競爭、財務狀況、資源分配及整體管理及監管體系。

於最後實際可行日期，所有已於基金協會註冊的瑞威資本及瑞襄投資高級管理人員均已取得基金從業資格，而取得基金從業資格的員工人數為78人。因此，我們認為公司目前擁有基金從業資格的員工數量充足。倘相關高級管理人員離職，我們可以通過選擇具有基金從業資格的其他僱員來填補空白以確保達到基金協會的最低要求。

誠如我們中國法律顧問所確認，我們的基金並未通過公共渠道籌集資金，且我們的集資活動遵守募集管理辦法。有關募集管理辦法之進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。董事相信本節進一步詳述的風險管理措施足以控制及緩解我們業務所涉及之監管風險。

供應商

於往績記錄期，就業務性質而言本集團並無定期或主要供應商。而我們可能與我們營銷合夥人合作以為我們基金集資，該等業務合夥人介紹及搜索投資者所產生之相關開支計為相關基金之直接成本而非本集團之開支。

執照及審批

經諮詢我們的中國法律顧問後我們確認，截至最後實際可行日期，我們已獲得有關中國部門或當局的所有重要執照及審批。下表載列我們的重要執照及審批的詳情。

相關授權機構	描述	持有人	屆滿日期
中國證券投資基金業協會	私募投資基金管理人登記證明	本公司	無限期
		上海瑞襄	無限期
中國證券監督管理委員會	經營證券期貨業務許可證	嘉晟瑞信	無限期

獎項

下表載列我們於往績記錄期取得的主要獎項及認可：

獎項名稱	授出組織或機構	獲授年份
2017年中國房地產基金綜合能力TOP 10	中國指數研究院	2017年
2016年中國房地產基金綜合能力TOP 10	中國指數研究院	2016年
佰仕鴻鵠獎 — 2016年度金融創新之星	萬商俱樂部、易居及佰仕會	2016年

知識產權

於最後實際可行日期，本集團在中國已註冊六項商標且於香港註冊一項商標，本集團為若干域名的註冊所有人，詳情載於本文件附錄六「有關業務的資料 — 本集團知識產權」一節。

研發

於往績記錄期及於最後實際可行日期，我們並無從事任何研發活動。

僱員

於2015年、2016年及2017年12月31日、2018年4月30日及最後實際可行日期，我們分別共有44名、59名、124名、111名及164名僱員。本集團所有僱員均留駐於中國。按職能劃分的僱員明細載列如下：

職能	於2015年12月31日	於2016年12月31日	於2017年12月31日	於2018年4月30日	於最後實際可行日期
董事及高級管理	6	6	6	6	6
董事會辦公室	—	—	—	—	3
行政	5	5	6	5	5
財務管理部	3	6	9	9	9
金融產品	5	5	3	3	7
總裁辦公室	8	9	11	9	10
項目開發	14	16	26	28	41
風險管理	2	5	9	8	13
銷售及營銷	—	—	4	3	4
人力資源	1	2	3	6	8
廣州子公司	—	—	5	4	3
武漢子公司	—	—	4	3	4
北京子公司	—	4	9	4	9
嘉晟瑞信	—	—	7	11	35
上海芮楚	—	—	4	2	7
喬方投資	—	—	9	10	12
總計	44	59	124	111	164

我們的運營人員包括基金經理及投資經理。雖然有關人員在市場上較為緊俏，但我們可從市場或通過介紹持續招聘該等僱員以保持相對穩定的僱員隊伍。新僱員須參加入職培訓，以確保彼等具備履行職責所需的技能與知識。為提高整體效率，我們亦為現有僱員提供行業、投資及／或個人技能的培訓。

於最後實際可行日期，所有已於基金協會註冊的瑞威資本及瑞襄投資高級管理人員均已取得基金從業資格，而取得基金從業資格的員工人數為75人。因此，我們認為公司目前擁有基金從業資格的員工數量充足。倘相關高級管理人員離職，我們可以通過選擇具有基金從業資格的其他僱員來填補空白以確保達到基金協會的最低要求。

專業人士

弗若斯特沙利文確認，中國第一家內地私募不動產基金管理人僅於2009年才開展此類業務，而我們於2010年便開展此類業務。因此，我們相信，多年來在我們的董事及高級管理層的指導下，我們已於不動產投資基金管理領域累積較我們的競爭者更加穩固的經驗及專業知識。

儘管誠如本文件「董事、監事、高級管理層及僱員」一節所載列，我們的董事及高級管理層擁有充足經驗及專業知識以提供方針指導及有效監督我們的運營，但我們主要依賴我們的專業團隊的經驗及專業知識以確保運營的有效性。

於最後實際可行日期，由我們164名職員持有之專業資格(如法律實務及會計認證)證書數目為102個。下表載列我們職員專業資格的詳情：

資質／執照	**資質數量**
會計	
中國註冊會計師證書(CPA)	8
英國特許公認會計師公會(ACCA)	1
美國註冊管理會計師(CMA)	1
建築	
建築師資格證書(一級)	1
建築師資格證書	1
工程師	
高級工程師資格證書	1
工程師資格證書	2
經濟	
高級經濟師資格證書	1
中級經濟師資格證書	1
基金從業	
基金從業資格證書	75
法律	
中國法律從業證書	10
總計	102

作為專門從事不動產投資基金管理的投資基金管理人，我們的日常運營涉及各種專業學科工作，包括：

(i) *會計／經濟* — 處理如潛在投資目標的財務盡職調查及監管進行中項目的財務健康等事宜；

(ii) *建造及工程* — 從技術方面為本集團搜索及分析潛在投資組合資產並就開發計劃的可行性向本集團提供意見；及

(iii) *法律* — 處理投資項目所有階段的法律文件、盡職調查、與合作方及投資項目涉及的其他方(如託管商銀行)協商、獲得監管批文、風險管理及其他法律事宜。

因此，儘管基金從業資格證書(如上所述，我們的大部分專業員工均持有的一種資格)為私募基金管理人的根本所在，但作為專門從事不動產投資基金管理的投資基金管理人，我們相信在我們的專業團隊中挽留穩固的專業資格組合對我們的成功更為重要。

為確保我們的現有董事、高級管理層及專業員工將持續擁有充足的在持續經營基準上管理我們的基金的專業知識，我們將不時為彼等組織培訓活動，包括：

(i) 就我們的經營程序及風險管理程序進行培訓；

(ii) 邀請外部專業人員就有關不動產投資基金管理的各種事宜(如有關不動產行業的法律及監管環境發展、風險管理、客戶盡職調查、基金設立及分配安排)為我們的員工提供培訓；及

(iii) 資助持續專業發展課程。

就加入高級管理層及／或專業團隊的潛在後備人員的選擇而言，董事會提名委員會將不時制定選擇合適後備人員的政策，並將於參考後備人員資質、背景及專業知識後就關鍵專業或管理職務的委任作出推薦意見。

我們通常從公開市場或透過介紹招聘僱員，並與僱員訂立僱傭合約。我們為僱員提供有吸引力的薪酬待遇。除工資外，我們的僱員有權獲得獎金與醫療保險。若干我們的員工團隊成員亦為持有我們股份的有限合夥人的參與者。詳情請參閱本文件「歷史、發展及公司架構」一節。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，我們分別產生約人民幣5.5百萬元、人民幣13.6百萬元、人民幣30.9百萬元及人民幣12.2百萬元的僱員成本。我們定期審閱僱員的表現，並在薪酬檢討及晉升評估中參考該等表現審閱，以吸引與留住優秀僱員。我們與僱員保持良好的工作關係。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團內並未出現罷工事件。

保險

本集團根據中國社會保障法規為僱員繳納社會保險。直至最後實際可行日期，我們並無受到任何重大的保險索賠。我們的中國法律顧問確認於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並未遭受有關中國社會保險法律與法規的任何起訴。

市場競爭

中國的資產管理市場處於高速發展階段。於2017年，中國不動產基金市場的十大參與者在管理資產方面佔聯合份額約為47.1%。根據弗若斯特沙利文報告，於2017年12月31日，就管理資產而言，我們排名中國第十大不動產投資基金管理人。

我們的董事認為，中國不動產投資管理行業的進入壁壘包括：(i)扎實的法律及技術知識；(ii)良好的往績記錄；(iii)牌照規定；(iv)與客戶及開發商的關係；及(v)資金資源需求。我們認為我們的競爭優勢促進我們取得成功。因此，即使中國不動產投資管理行業競爭激烈，憑藉我們品牌的知名度及成功**[編纂]**之後，我們堅信，我們將憑藉我們的競爭優勢繼續於競爭中脫穎而出。進一步詳情請見本節「我們的競爭優勢」一段。

物業

租賃物業

為支持我們的業務活動及營運，我們在中國向獨立第三方租賃七處物業。該等物業並不用作上市規則第5.01(2)條所界定的「物業活動」。下表載列最後實際可行日期我們的租賃物業的概要：

位置	用途	租期	月租金	建築面積	承租方
			(人民幣)	*(平方米)*	
中國上海市徐匯區虹漕路88號越虹廣場A座5樓A-D室	辦公室	截至2020年4月26日	199,649.2	1,367.5	本公司
中國上海市徐匯區虹漕路88號越虹廣場A座11樓C2室	辦公室	截至2020年4月26日	29,035.8	172.0	本公司
中國廣州市越秀區廣州中路299號607室	商業	截至2019年8月31日	24,683(從2017年9月1日至2018年8月31日) 25,670(從2018年9月1日至2019年8月31日)	224.4	廣州瑞威
中國上海市長寧區天山路1717號SOHO天山廣場T2–705室	作為本集團提供業務及企業管理諮詢服務的基地	截至2020年4月26日	4,300	31.5	喬方投資

位置	用途	租期	月租金	建築面積	承租方
			(人民幣)	*(平方米)*	
中國武漢市江漢區建設大道568號新世界國際貿易大廈一期35樓3505室	辦公室	截至2021年4月1日	16,814	136.17	武漢瑞威
中國天津市南開區南馬路中糧廣場25樓03室	辦公室	截至2019年6月30日	489.1（每個曆日）	138.6	嘉晟瑞信
中國天津市南開區南馬路中糧廣場17樓08室	辦公室	截至2021年1月31日	946.7（每個曆日）	268.96	嘉晟瑞信

自有物業

於最後實際可行日期，我們並無擁有任何自有物業。

安全與環境保護

由於我們業務的性質，我們的經營活動不產生工業污染物，且我們的營運不會引起任何重大安全或健康方面的疑慮且我們於往績記錄期內並無產生遵守適用的環境保護規則與規例的任何費用。

法律程序與合規

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；及

- 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。

未來計劃及所得款項用途

未來計劃

有關未來計劃的詳細介紹，請參閱本文件「業務 — 我們的策略」一節。

所得款項用途

假設**[編纂]**固定為本文件所述**[編纂]**範圍的最低值及最高值且超額配股權未獲行使，經扣除我們就**[編纂]**應付的包銷費及佣金及估計開支後，我們將於**[編纂]**收取的估計所得款項淨額載於下表：

	[編纂]估計所得款項淨額	
	[編纂]每股[編纂][編纂]([編纂]最低值)	**[編纂]每股[編纂][編纂]([編纂]最高值)**
股份市值	**[編纂]**	**[編纂]**
每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值*附註*	**[編纂]**	**[編纂]**

*附註：*就假設及計算方法而言，請參閱本文件附錄二「未經審核備考財務資料」一節。

假設**[編纂]**固定為**[編纂]**範圍的中位數(假設**[編纂]**未獲行使)，我們擬將**[編纂]**所得款項淨額用於下列用途：

- 約**[編纂]**所得款項淨額或約**[編纂]**(**[編纂]**)用於設立新母基金。我們預計我們的投資將佔各新母基金總規模的不足**[編纂]**%；

- 約**[編纂]**所得款項淨額或約**[編纂]**(**[編纂]**)用於通過設立新附屬公司(有關於建立分支機構)及擴大分支機構擴大我們於中國開展的業務的地域範圍(包括我們現有分支機構的增強)；及

- 餘下約**[編纂]**或約**[編纂]**(**[編纂]**)將用於為我們的營運資金提供資金及用作其他一般企業用途提供基金。

未來計劃及所得款項用途

下文載列通過動用**[編纂]**所得款項以設立新分支機構及擴張我們現有分支機構所涉及的預計成本明細(不動用我們的任何現有內部資源)：

	新分支機構			現有分支機構		
	杭州	**西安**	**重慶**	**北京**	**廣州**	**總計**
	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*	*人民幣百萬元*
員工成本*(附註3)*	**[編纂]**[*(附註1)*]	**[編纂]**[*(附註1)*]	**[編纂]**[*(附註1)*]	**[編纂]**[*(附註2)*]	**[編纂]**[*(附註2)*]	**[編纂]**
租金成本	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**
固定資產投資	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**
市場推廣開支	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**
差旅開支及諮詢費	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**
其他費用	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**
總計	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**

附註：

1. 我們擬於我們的各分支機構(包括杭州／西安／重慶)僱傭不少於10名專業人員，而我們擬使用**[編纂]**所得款項淨額來支持2019年1月直至2020年12月的所得員工成本。

2. 我們抵於北京及廣州現有分支機構僱傭不少於10名及15名專業人員，而我們擬使用**[編纂]**所得款項淨額來支持2019年1月直至2020年12月的所得員工成本。

3. 預計員工成本乃基於本公司各員工類似職位的歷史薪級表計算。

下文載列涉及建立新服務點(包括杭州、西安及重慶分支機構)的預計專業人員名單及彼等相關資格要求：

職位	資格要求	人員數目
總經理	於不動產、金融及私募股權基金擁有逾五年經驗	1
風險控制專家	擁有法律或相關領域學士學位或以上，且擁有三至五年相關經驗	1
投資經理	於信託、私募股權基金及投資公司擁有三至五年經驗	2
投資助理	擁有金融、財經、法律或會計學士學位或以上	1
財務負責人	註冊會計師，且於不動產行業擁有逾三年財務會計經驗	1
財務經理	擁有金融學士學位或以上，且擁有兩至三年會計行業經驗	1
財務及行政人員	擁有學士學位或以上，且擁有一年或以上會計行業經驗	1
項目經理	熟悉項目管理，擁有項目管理或不動產開發管理之相關經驗	1
人力資源經理	擁有管理或相關領域全日制本科學士學位或以上，於人力資源管理擁有逾三年經驗	1
總計		10

下文載列涉及北京分支機構的預計專業人員及彼等資格要求：

職位	資格要求	人員數目
副總監／投資總監	擁有學士學位或以上，於不動產、金融及私募股權基金相關領域擁有逾五年經驗	1
私立銀行顧問／經紀2級	現任公司經理或財務經理或私人銀行財務顧問，擁有逾10年相關經驗	1
私立銀行顧問／經紀1級	現任公司經理或財務經理或私人銀行財務顧問，擁有逾七年相關經驗	1
財富管理師2級	擁有學士學位或以上，擁有逾五年相關經驗及多種類型產品的金融知識	1
財富管理師1級	擁有學士學位或以上，擁有逾三年相關經驗及多種類型產品的金融知識	2
財富管理顧問	擁有學士學位或以上，金融、財經及營銷相關領域專業尤佳	2
團隊主任2級	擁有學士學位或以上，擁有逾10年從業經驗，其中七年為金融、銀行、信託或證券營銷管理行業經驗	1
團隊主任1級	擁有學士學位或以上，擁有逾八年從業經驗，其中五年為金融或證券相關行業經驗	1
項目經理	熟悉項目管理，擁有項目管理或不動產開發管理之相關經驗	1

職位	資格要求	人員數目
總經理助理	擁有學士學位或以上，擁有約一年相關經驗	1
投資經理	於信託、私募股權基金及投資公司擁有三至五年經驗	1
行政經理	擁有大專或以上學歷，於人力資源管理擁有逾五年經驗	1
行政專員／助理	擁有大專或以上學歷，擁有前臺管理經驗尤佳	1
總計		15

下文載列涉及廣州分支機構的預計專業人員及彼等資格要求：

職位	資格要求	人員數目
總經理	於不動產、金融及私募股權基金相關領域擁有逾五年經驗	1
投資總監	擁有學士學位或以上，於不動產、金融及私募股權基金相關領域擁有逾五年經驗	1
投資經理	於信託、私募股權基金及投資公司擁有三至五年經驗	1
財富管理師2級	擁有學士學位或以上，擁有逾五年相關經驗及多種類型產品的金融知識	1
財富管理師1級	擁有學士學位或以上，擁有逾三年相關經驗及多種類型產品的金融知識	1

職位	資格要求	人員數目
財富管理顧問	擁有學士學位或以上，金融、財經及營銷相關領域專業尤佳	2
投資助理	擁有金融、財經、法律或會計學士學位或以上	1
記賬員／出納員	擁有金融、會計或相關領域學士學位或以上	1
總計		9

倘**[編纂]**最終被釐定為每股**[編纂]**少於**[編纂]**(即指示性**[編纂]**範圍的中位數，並已湊整至最接近港仙)(假設**[編纂]**未獲行使)，則本集團將按比例減少擬使用的所得款項淨額，並將於適當時透過內部現金資源、營運資金及／或其他融資撥付差額。倘**[編纂]**最終被釐定為每股**[編纂]**超過**[編纂]**(假設**[編纂]**未獲行使)，則本集團將按比例增加所得款項淨額之建議金額。

倘配售所得款項淨額並無即時應用於上述用途，在適用法例與法規允許的範圍內，我們擬將所得款項淨額存入短期活期存款及／或貨幣市場工具。倘上述所得款項的擬定用途出現任何變動或倘任何所得款項將用作一般企業用途，我們將作出適當公佈。

倘超額配股權獲行使，則因行使超額配股權產生之額外所得款項淨額將按比例用於上述目的。

投資者務請注意，由於客戶需求的改變及市況出現變化等多種因素，本集團業務計劃的任何部分未必會根據本文件「業務 — 我們的策略」一段所述的時間表進行。在該等情況下，董事將仔細評估情況，並將所得款項淨額作短期活期存款及／或貨幣市場工具，直至落實有關業務計劃為止。

董事

我們的董事會由八名董事構成，包括三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。下文載列有關董事的資料：

姓名	年齡	職位	加入本集團的日期	任命日期	角色及責任	董事、監事及高級管理層之間的關係
朱平先生	47	執行董事／首席執行官	2010年1月	2010年1月（於2018年10月22日調任為執行董事）	監管本集團的發展、策略、規劃、定位及整體業務管理	不適用
段克儉先生	48	執行董事／首席運營官	2012年1月	2012年5月（於2018年10月22日調任為執行董事）	領頭項目開發部門	不適用
蘇怡女士	38	執行董事／首席財務官	2010年12月	2015年12月（於2018年10月22日調任為執行董事）	從財務角度就戰略發展及企業管治提供意見	不適用

姓名	年齡	職位	加入本集團的日期	任命日期	角色及責任	董事、監事及高級管理層之間的關係
王旭陽先生	49	非執行董事	2015年6月	2015年12月	就戰略發展及企業管治提供意見	不適用
成軍先生	51	非執行董事／董事會主席	2010年1月	2015年12月	就戰略發展及企業管治提供意見	不適用
楊惠芳女士	41	獨立非執行董事	2018年10月	2018年10月	就本集團策略、表現、資源及行為準則事項提供獨立判斷	不適用
尚健先生	51	獨立非執行董事	2018年10月	2018年10月	就本集團策略、表現、資源及行為準則事項提供獨立判斷	不適用

姓名	年齡	職位	加入本集團的日期	任命日期	角色及責任	董事、監事及高級管理層之間的關係
劉雲生先生	52	獨立非執行董事	2018年10月	2018年10月	就本集團策略、表現、資源及行為準則事項提供獨立判斷	不適用

執行董事

朱平先生，47歲，自2010年1月起擔任首席執行官及執行董事。朱先生參與本集團的日常管理並主要負責本集團的發展、戰略規劃、定位及整體業務管理。朱先生於2016年4月已獲得中國基金從業人員資格考試成績合格證(根據中國證券投資基金業協會發佈的中國證券投資基金業協會關於進一步規範私募基金管理人登記若干事項的公告，僅於2016年2月成為投資基金管理人的高級管理層強制性要求的資格)且符合資格從事基金投資與管理。於加入本集團之前，朱先生於1996年成為中國律師協會會員且於法律領域執業逾20年。自1993年8月至1995年2月，朱先生於上海鐵路運輸中院擔任書記員，且自1995年3月至1998年11月，朱先生於虹橋正瀚律師事務所(前稱為上海虹橋律師事務所)擔任律師助理。朱先生加入上海幫信陽•中建中匯律師事務所(前稱為上海中匯律師事務所)，從2008年12月至2014年1月，一直擔任上海邦信陽中建中匯律師事務所(前身為上海中匯律師事務所)的執行事務合夥人，於此，彼不再擔任執行事務合夥人並於公司擔任名譽職位，以便撥入更多時間管理本集團。除其主要法律執業外，朱先生亦從事多種委託。自2006年10月至2008年12月於易居中國擔任高級副總裁。自2009年1月至2009年12月，朱先生於天津濱海聯創投資基金管理有限公司擔任總經理，因而積累了基金投資及管理經驗。於其作為法律執業者以及數間私營公司管理人員的職業生涯中，朱先生已處理過眾多私募股權基金或有關交易，包括眾多於不動產資產中的投資。

朱先生於1993年6月取得華東政法大學法學院學士學位，並於2009年10月於長江商學院取得高級工商管理碩士學位。於2017年7月，朱先生取得上海交通大學上海高級金融學院工商管理博士學位。

朱先生並無於過去三年內證券於香港或境外任何證券市場上市的任何其他公司持有董事席位。

段克儉先生，48歲，於2012年1月加入本集團擔任我們的項目開發團隊之一的總經理並於2012年5月獲委任為執行董事及2014年1月擔任首席運營官。段先生主要負責領導項目開發部門。段先生已於2015年9月獲得中國基金從業資格證並符合資格從事基金投資與管理。段先生於2005年3月獲得一級建造師職業資格證書，於加入本集團前，自2002年6月至2005年10月，彼於上海飛鼎建築裝飾工程有限公司(一間中國建築公司)擔任授權代表及執行董事。於2009年1月至2009年12月，段先生於天津濱海聯創投資基金管理有限公司任職，並於基金投資及管理方面累積大量經驗。於其作為建築行業專業人士以及擔任數間私營公司管理人員的職業生涯中，段先生曾參與眾多不動產相關私募股權基金交易，包括收購不動產資產。

段先生於1992年7月獲得同濟大學工程學學士學位，且目前正在攻讀上海交通大學上海高級金融學院高級工商管理碩士學位。

段先生曾任上海滬歌萬派投資諮詢有限公司的董事，其為一家於中國註冊成立的公司。上述公司於2017年5月5日解散，段先生確認該公司在解散時已具有償付能力，而彼並不悉知因解散而導致或將要對其提出的任何索賠。

段先生並無於過去三年內證券於或已於香港或境外任何證券市場上市的任何其他公司擔任任何董事職務。

蘇怡女士，38歲，於2010年12月加入本集團後一直擔任財務經理，於2015年12月獲任執行董事，且其後於2016年1月獲委任為首席財務官。蘇女士主要負責從財務角度就戰略發展及企業管治向本集團提供意見。蘇女士在財務會計方面擁有逾10年經驗。自2003年9月至2010年5月，彼於安永會計師事務所工作，最後職位為審計部門經理。自2010年5月至2011年1月，彼擔任綠城房地產集團有限公司財務主管。蘇女士於2010年8月成為中國註冊會計師成員，並於2015年9月獲得中國基金從業人員資格考試成績合格證。

蘇女士畢業於復旦大學，於2003年7月取得管理信息系統學士學位。於2014年9月，彼通過參加由香港大學商學院及復旦大學管理學院共同提供的工商管理(國際)碩士課程，獲得香港大學工商管理(國際)碩士學位。

蘇女士並無於過去三年內證券於香港或境外任何證券市場上市的任何其他公司持有董事席位。

非執行董事

王旭陽先生，49歲，於2015年6月加入本集團，且於2015年12月擔任非執行董事。王先生主要負責就本集團戰略發展及企業管治提供意見。王先生加入本集團前，已擁有逾16年不動產資產管理行業經驗。自1992年12月至2004年7月，王先生任職於上海陽明房地產有限公司，彼於該公司的最後職位為總經理。自2004年8月至2015年8月，王先生擔任上海葛洲壩陽明置業有限公司董事及總經理。自2015年8月直至最後實際可行日期，王先生為上海騰駿投資有限公司董事長。

王先生於1991年12月畢業於浙江大學，取得建築學學士學位。彼亦於2014年8月取得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

王先生曾任上海葛洲壩坤輪實業有限公司、上海萬順物資公司及上海匯順置業發展有限責任公司的董事，該等公司均為於中國註冊成立的公司。上述公司已經解散，王先生確認，上述公司在解散時已具有償付能力，而彼並不悉知因解散而導致或將要對其提出的任何索賠。

王先生並無於過去三年內證券於香港或境外任何證券市場上市的任何其他公司持有董事席位。

成軍先生，51歲，於2010年1月加入本集團，於2015年12月獲委任為非執行董事。成先生主要負責就本集團戰略發展及企業管治提供意見。於加入本集團之前，成先生已擁有逾17年管理經驗。自1989年9月至1993年2月，成先生任職中國東方航空公司文員經

理。成先生自1999年7月至2001年9月擔任攜程計算機技術(上海)有限公司高級副總裁。自2004年11月至2010年4月，成先生於華住酒店集團(一間股份於納斯達克上市之公司(股份代號：HTHT))擔任開發總監及首席戰略官。自2017年5月至2019年6月，成先生擔任浙江海越股份有限公司(一間其股份於上海證券交易上市之公司，股份代號：600387)獨立董事。

成先生於1989年7月畢業於上海交通大學，取得工程力學學士學位。彼亦於2009年10月自長江商學院取得高級工商管理碩士學位。自2013年9月直至最後實際可行日期，成先生於華東師範大學攻讀政治學博士學位。

成先生曾擔任上海巨川企業管理諮詢有限公司、上海漢河投資管理有限公司、寧波市江東美家城市酒店有限公司、上海萬川文化傳播有限公司蘇州廣告分公司、蘇州市尚方工程監理有限公司、世富三號(蘇州)能源股權投資有限公司、蕪湖銀庭酒店管理有限公司、上海萬川文化傳播有限公司)(2007年10月29日)、上海天偶信息科技有限公司、世富二號(蘇州)能源股權投資有限公司、上海安正智能影像科技有限公司、世富一號(蘇州)能源股權投資有限公司、揚州金達智能玩具有限公司的董事，該等公司均為於中國註冊成立的公司。上述公司現已解散。成先生確認，上述公司在解散時已具有償付能力，而彼並不悉知因解散而導致或將要對其提出的任何索賠。

除上述以外，成先生並無於過去三年內證券於或已於香港或境外任何證券市場上市的任何其他上市公司擔任任何董事職務。

獨立非執行董事

楊惠芳女士，41歲，於2018年10月22日獲委任為本集團獨立非執行董事。楊女士主要負責就本集團策略、表現、資源及行為準則事項提供獨立判斷。於加入本集團前，楊女士擁有逾17年會計及財務相關經驗。自2001年9月至2004年8月，楊女士擔任浙江中

州會計師事務所有限公司審計部門助理總監。自2004年9月至2011年8月，楊女士擔任綠城房地產集團有限公司財務部門副總經理。自2011年8月至2013年2月，楊女士擔任浙江省交通地產集團有限公司財務經理。自2013年2月至2015年12月，楊女士擔任上海融創綠城投資控股公司副總經理。自2016年1月至2018年7月，楊女士擔任綠城服務集團有限公司(一間其股份於聯交所上市之公司，股份代號：2869)財務部門總經理。

楊女士畢業於南京審計學院，於2000年6月獲得審計學士學位。楊女士於2003年9月成為中國註冊會計師及於2003年12月成為中國註冊稅務師。自2018年8月直至最後實際可行日期，楊女士擔任祥生地產集團有限公司一家分公司的副總裁及財務部門總經理。

楊女士曾擔任上海卓嘉物業管理有限公司的董事，其為一間於中國註冊成立的公司。上述公司於2017年3月22日解散且楊女士確認上述公司在解散時已具有償付能力，而彼並不悉知因解散而導致或將要對其提出的任何索賠。

除上文所披露者外，楊女士並無於過去三年內證券於香港或境外任何證券市場上市的任何其他公司持有董事席位。

尚健先生，51歲，於2018年10月22日獲委任為獨立非執行董事。尚先生於基金管理及證券方面擁有逾15年工作經驗。自2002年1月至2004年2月，尚先生於2002年1月任職於華安基金管理有限公司，並於2002年6月擔任副總經理且於2004年2月離職。自2004年1月至2006年4月，彼擔任銀華基金管理有限公司總經理。自2006年9月至2012年11月，尚先生擔任國投瑞銀基金管理有限公司總經理。自2013年9月直至最後實際可行日期，尚先生擔任上海弘尚資產管理中心(有限合夥)總經理。自2014年5月直至最後實際可行日期，尚先生亦擔任華住酒店集團(一間股份於納斯達克上市之公司(股份代號：HTHT))的獨立董事。

尚先生於1989年7月自上海交通大學取得工程學士學位，在康涅狄格大學於1994年12月取得經濟學碩士學位及於1997年12月取得工商管理哲學博士學位。

尚先生並無於過去三年內證券於或已於香港或境外任何證券市場上市的任何其他公司擔任任何董事職務。

劉雲生先生，52歲，於2018年10月22日獲委任為獨立非執行董事。自2003年6月至2013年4月，彼擔任西南政法大學民商法學院副院長。自2006年3月至2008年4月，劉先生為華東政法大學博士後資深會員。自2013年11月起，劉先生擔任西南政法大學不動產研究中心主任。自2014年3月至2018年3月，劉先生擔任中國重慶市南川政府辦公室法律顧問。劉先生是「中國不動產法研究」一書的主編。

於1989年7月，劉先生獲得武漢大學文學學士學位。劉先生於2001年7月及2004年7月分別取得西南政法大學法律碩士學位及民商法博士學位。

於過去三年，劉先生並無於其證券於或已於香港或海外任何證券市場上市的任何其他公司擔任任何董事職務。

監事

本公司監事委員會由三名成員組成。監事的任期為三年，可獲重新委任以實現連任。監事委員會的職能及責任包括審核董事會編製的財務報告等定期報告及監管本集團的財務及業務表現。彼等有權於必要時任命註冊會計師及執業核數師重新檢查本公司的財務資料。下文載列有關監事的資料。

姓名	年齡	職位	加入本集團的日期	任命日期	角色及責任	董事、監事及高級管理層之間的關係
蔡璐懿女士	38	監事／檔案經理	2016年8月	2017年7月	監管及向董事會提供獨立判斷	不適用
陸希立先生	34	監事	2016年1月	2016年1月	監管及向董事會提供獨立判斷	不適用
王娟萍女士	50	監事	2016年1月	2016年1月	監管及向董事會提供獨立判斷	不適用

蔡璐懿女士，38歲，於2016年8月加入本集團擔任檔案部經理，且於2017年7月獲委任為監事。蔡女士主要負責監管及向董事會提供獨立判斷。自2003年12月至2010年3月，蔡女士擔任上海邦信陽•中建中匯律師事務所(前稱上海中匯律師事務所)行政董事。自2010年5月至2016年7月，蔡女士擔任上海尊威行政董事。

蔡女士於1999年7月獲得上海市住宅建築學校商業及住宅建築專業高級文憑。

於過去三年，蔡女士並無於其證券於或已於香港或海外任何證券市場上市的任何其他公司擔任任何董事職務。

陸希立先生，34歲，於2016年1月獲委任為監事。陸先生於2009年3月成為中國律師協會會員且擁有逾九年的法律執業經驗。2006年7月至2011年3月，陸先生於上海市金茂律師事務所擔任律師助理。自2011年3月直至最後實際可行日期，陸先生任職於上海邦信陽•中建中匯律師事務所(前稱為上海中匯律師事務所及上海中建中匯律師事務所)，於最後實際可行日期，其擔任事務所合夥人。彼於事務所任職期間，自2012年9月至2013年3月彼加入總部設於愛爾蘭共和國的國際律師事務所A&L Goodbody提供的國際高校人才實習課程並成功完成了該計劃。

陸先生畢業於華東政法大學(前稱為華東政法學院)，於2006年7月取得法學學士學位。

陸先生並無於過去三年內證券於或已於香港或境外任何證券市場上市的任何其他公司擔任任何董事職務。

王娟萍女士，50歲，於2016年1月獲委任為監事。王女士於加入本公司前，自2002年2月至2015年4月擔任上海邦信陽•中建中匯律師事務所(前稱為上海中匯律師事務所)之財務經理。自2015年5月直至最後實際可行日期，王女士擔任上海尊威之財務經理。

王女士於1996年6月自蘭州商學院取得會計專業學士學位。

王女士並無於過去三年內證券於或已於香港或境外任何證券市場上市的任何其他公司擔任任何董事職務。

除本文件所披露者外，各董事及監事已確認(i)其並無於證券及期貨條例第XV部界定的股份中擁有權益；(ii)其與任何其他董事、高級管理層成員、主要股東或控股股東相互獨立且並無關聯；(iii)其並無於過去三年內證券於香港或境外任何證券市場上市的任何其他公司擔任任何董事職務；及(iv)並無根據上市規則第13.51(2)(h)條至第13.51(2)(v)條任何規定須予披露的其他資料，且就其獲委任為董事或監事並無任何須提請股東注意的任何事宜。

除上文所披露者外，據董事及監事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無有關委任任何董事及監事的其他事宜須提請股東及聯交所注意，且並無根據上市規則第13.51(2)條須予披露的其他事宜。

高級管理層

我們的高級管理層包括一名項目經理及一名首席風控官。下表載列有關高級管理層的資料：

姓名	年齡	職位	加入本集團的日期	角色及責任	董事、監事及高級管理層之間的關係
萬方先生	39	項目經理	2013年5月	管理本集團的不良資產項目	不適用
陳敏女士	39	首席風控官	2010年1月	監管本集團的風險管理	不適用

萬方先生，39歲，自2013年5月獲委任為我們項目一部項目經理，主要負責管理本集團的不良資產管理項目。萬先生在資產管理行業擁有逾10年經驗。自2001年7月至2002年5月，萬先生擔任萬科企業股份有限公司管理職務，並自2004年5月至2005年4月擔任復地(集團)股份有限公司銷售主管。自2004年11月至2005年10月，萬先生擔任上海成全置業顧問有限公司營銷總監。自2007年12月至2008年12月，萬先生擔任上海中凱房地產開發管理有限公司品牌及營銷總監。彼於2009年8月至2010年4月於天津濱海聯創投資基金管理有限公司擔任總經理。自2010年10月至2013年5月，萬先生於上海嘉恒浩發房地產開發管理有限公司擔任副總經理及總經理。萬先生已於2016年4月取得中國基金從業人員資格考試成績合格證，且符合資格從事基金投資及管理。於其在私營部門的職業生涯中，萬先生曾處理私募股權基金交易，包括收購不動產資產。

萬先生於2001年7月自復旦大學取得工商管理學士學位，並進一步於2009年6月自復旦大學取得工商管理碩士學位。

陳敏女士，39歲，於2010年1月獲委任為首席風控官。自2001年8月至2004年5月，陳女士於上海市聯合律師事務所擔任律師助理。自2004年2月及直至最後實際可行日期，陳女士任職於上海邦信陽•中建中匯律師事務所(前稱為上海中匯律師事務所及上海中建中匯律師事務所)，其最後職位為合夥人。陳女士於2017年3月直至最後實際可行日期擔任深圳家鴻口腔醫療股份有限公司(一間其股份於2017年9月前於新三板掛牌之公司，股份代號：834566)獨立董事。於其作為法律執業者的職業生涯中，彼曾為眾多私募股權基金、資產管理公司、信託公司及理財公司處理各類私募股權交易，包括基金設立、私人及公開籌資、合併及收購、資產證券化、資產出售及變現以及監管合規。

陳女士於2001年7月取得復旦大學法學學士學位，並於2007年3月於上海對外經貿大學取得國際法學碩士學位。於2015年12月，陳女士亦取得埃默里大學法學院碩士學位。陳女士於2002年成為中國律師協會會員。上述學位概無通過遠程學習方案獲取。

公司秘書

陳溢磊先生，34歲，於2018年10月22日獲委任本集團公司秘書。自2005年6月至2011年5月，陳先生受Yiu Cho Yan Certified Public Accountant僱傭，最後職位為經理。自2011年1月至2014年11月，陳先生擔任呂禮恒會計師事務所經理。自2015年1月至2015年12月，陳先生回到Yiu Cho Yan Certified Public Accountant擔任審計經理。自2016年1月起，陳先生擔任宏強控股有限公司(一間其股份於聯交所GEM上市之公司，股份代號：8262)財務經理及公司秘書，且已分別於2017年9月26日及2017年10月13日辭任公司秘書及財務經理。

陳先生於2010年2月成為香港註冊會計師公會執業會計師，並於2010年9月成為香港稅務學院認證稅務顧問。

於2005年11月，陳先生獲得香港城市大學工商管理副商學士(會計學)學位。

於最後實際可行日期前三年，陳先生並無於其證券於香港或海外任何證券市場上市的任何其他公司擔任任何董事職務。

企業管治

我們旨在實現高標準企業管治，此對我們發展及保障股東權益至關重要。為實現該目標，我們將於**[編纂]**後遵循載於上市規則附錄十四之企業管治守則。

董事委員會

董事會向各專門委員會委派若干職責。根據中國相關法律、法規、章程及香港上市規則，我們已成立三個董事委員會：審核委員會、提名委員會及薪酬委員會。

審核委員會

我們已根據董事按上市規則附錄十四所載企業管治守則於2018年10月22日通過的決議案成立審核委員會。審核委員會的主要職責為審核及監管我們的財務報告程序及內部控制。我們的審核委員會負責(其中包括)：

- 確保財務報告及內部控制系統的有效性並確保彼等遵守香港上市規則；
- 監管財務報表的完整性；
- 遴選外部核數師並評估彼等的獨立性及資質；及
- 確保董事、內部核數師及外部核數師之間有效交流。

目前，審核委員會包括三名獨立非執行董事。目前審核委員會的成員為楊惠芳女士、尚健先生及劉雲生先生，主席為楊惠芳女士。

提名委員會

我們已根據董事按上市規則附錄十四所載企業管治守則於2018年10月22日通過的決議案成立提名委員會。提名委員會負責(其中包括)：

- 物色並向董事會推薦適當的董事候選人；
- 評估董事會的結構及構成；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；及
- 就委任或重新委任董事及董事(尤其是主席及董事長)連任向董事會提出推薦意見。

目前，提名委員會由朱先生、尚健先生及劉雲生先生構成，目前由朱先生擔任主席。

薪酬委員會

我們已根據董事按上市規則附錄十四所載企業管治守則於2018年10月22日通過的決議案成立薪酬委員會。薪酬委員會的主要職責為：

- 釐定董事及高級管理層的薪酬政策及架構；
- 審核獎勵計劃及董事的服務合約；及
- 釐定執行董事及高級管理層的薪酬方案。

目前，薪酬委員會由蘇女士、楊惠芳女士及劉雲生先生組成，主席為劉雲生先生。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任同人融資有限公司為我們的合規顧問及我們於下列情形下向合規顧問諮詢時，合規顧問將向我們提供建議：

(a) 刊載任何監管公告、通函或財務報告之前；

(b) 相關交易可予通告或關連交易(包括股份發行及股份回購)擬予進行時；

(c) 我們擬按不同於本文件所述方式使用**[編纂]**所得款項淨額時或我們的業務活動、發展或業績與本文件內任何預測、估計或其他資料存在偏差時；及

(d) 聯交所就股份價格或交易量異常變動向我們作出查詢時。

委聘期限自**[編纂]**開始，並預期將於我們派發有關**[編纂]**開始後首個財政年度全年財務業績的年度報告當日截止。

董事、監事及高級管理層酬金及薪酬

董事、監事及高級管理層以董事袍金或監事袍金(應付予董事或監事，視情況而定)、薪金、住房津貼及其他補貼、實物利益、僱員退休金計劃供款及酌情花紅的形式收取薪酬。

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，產生之董事薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、住房津貼及其他補貼、實物利益及酌情花紅)分別約為人民幣1.0百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣1.0百萬元。

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，產生之監事薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、住房津貼及其他補貼、實物利益及酌情花紅)分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.1百萬元。

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，產生之高級管理層薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、住房津貼及其他補貼、實物利益及酌情花紅)分別約為人民幣0.07百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣0.2百萬元。

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，產生之有關本公司五名最高薪酬人士之薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、住房津貼及其他補貼、實物利益及酌情花紅)分別約為人民幣1.8百萬元、人民幣3.2百萬元、人民幣4.6百萬元及人民幣1.1百萬元。

於往績記錄期，我們並無已付或應付董事或五名最高薪酬人士的薪酬，作為加入本公司或加入後的獎勵。於往績記錄期，我們亦無已付或應付董事、前董事或五名最高薪酬人士的薪酬，作為有關管理本公司任何附屬公司事務的離職補償。

除上文所披露者外，本集團任何成員公司就截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月並無已付或應付予董事的款項。

董事會將審核及釐定董事及高級管理層的薪酬及福利方案，就此而言，於**[編纂]**後將收到薪酬委員會的推薦意見，而薪酬委員會將考慮可資比較公司已付的薪金、董事時間承諾及責任以及本公司表現。

我們目前並無董事、監事、高級管理層或其他僱員的購股權計劃。

主要股東

據董事所知，緊隨**[編纂]**完成後，以下人士／實體將於我們的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接於10%或以上已發行股份(附有於本公司股東大會投票權利)中擁有權益：

股東姓名	身份／權益性質	緊隨[編纂]完成後於其中擁有權益之股份數目(假設超額配股權未獲行使)	本公司股權概約百分比
威冕合夥*(附註2)*	實益擁有人	**[編纂]**股內資股	**[編纂]**%
威滙合夥*(附註3)*	實益擁有人	**[編纂]**股內資股	**[編纂]**%
上海尊威*(附註4)*	實益擁有人	**[編纂]**股內資股	**[編纂]**%
威燁合夥*(附註5)*	實益擁有人	**[編纂]**股內資股	**[編纂]**%
上海盛軒*(附註2、3、4、5及6)*	受控法團權益	**[編纂]**股內資股	**[編纂]**%
朱先生*(附註2、3、4、5及6)*	受控法團權益	**[編纂]**股內資股	**[編纂]**%

附註：

1. 字母「L」指該人士於本公司股份中的好倉。

2. 威冕合夥持有**[編纂]**股內資股並由朱先生及上海盛軒控制，兩者均為威冕合夥的普通合夥人。根據證券及期貨條例，朱先生及上海盛軒均被視為於威冕合夥根據證券及期貨條例擁有權益的全部股份中擁有權益，該等股份合共佔本公司已發行股份的約**[編纂]**%。

3. 威滙合夥持有**[編纂]**股內資股並由上海盛軒控制，其為威滙合夥的普通合夥人。根據證券及期貨條例，上海盛軒被視為於威滙合夥根據證券及期貨條例擁有權益的全部股份中擁有權益，該等股份合共佔本公司已發行股份的約**[編纂]**%。

4. 上海尊威持有**[編纂]**股內資股並由朱先生及上海盛軒分別擁有10%及90%。根據證券及期貨條例，上海盛軒被視為於上海尊威根據證券及期貨條例擁有權益的全部股份中擁有權益，該等股份合共佔本公司已發行股份的約**[編纂]**%。

5. 威燁合夥持有**[編纂]**股內資股並由上海盛軒控制，其為威燁合夥的普通合夥人。根據證券及期貨條例，上海盛軒被視為於威燁合夥根據證券及期貨條例擁有權益的全部股份中擁有權益，該等股份合共佔本公司已發行股份的約**[編纂]**%。

6. 上海盛軒被視為於其中擁有權益的股份包括(i)威冕合夥持有的**[編纂]**股內資股；(ii)威滙合夥持有的**[編纂]**股內資股；(iii)上海尊威持有的**[編纂]**股內資股；及(iv)威燁合夥持有的**[編纂]**股內資股。

   上海盛軒由朱先生全資擁有。根據證券及期貨條例，朱先生被視為於上海盛軒根據證券及期貨條例擁有權益的全部股份中擁有權益，該等股份合共佔本公司已發行股份的**[編纂]**%。

除上述所披露者外，本公司董事並不知悉任何人士將於緊隨**[編纂]**完成後(假設**[編纂]**未獲行使)，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接於10%或以上已發行股份(附有於本公司股東大會投票權利)中擁有權益。本公司董事並不知悉任何安排將導致對本公司控制權於其後日期發生變動。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

概覽

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(假設超額配股權未獲行使)，威冕合夥、上海盛軒及朱先生將分別擁有本公司股權約51.5%、75.0%及75.0%的權益。有關緊隨**[編纂]**完成後之本公司股權架構之詳情，請參閱本文件「歷史、發展及企業架構」一節。

上市規則第8.10條之規定

我們的各控股股東及董事與彼等各自緊密聯繫人並無於直接或間接與本集團的業務競爭或可能競爭的任何業務擁有任何權益或須根據上市規則第8.10條的規定作出披露之任何其他權益。

控股股東獨立性

經考慮下列因素後，我們的董事信納，本集團於**[編纂]**後能獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人經營業務：

管理及行政獨立

我們的管理及營運決策由董事會及高級管理層作出。董事會由三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。儘管控股股東朱先生擔任本公司董事職務，我們認為董事會及高級管理層可獨立於控股股東履行職責，由於：

(a) 我們各董事知悉其作為董事的受信責任，當中規定(其中包括)其必須符合本公司的利益及以本公司的最佳利益行事，而且，其作為董事的職責不得與其個人利益產生任何衝突；

(b) 倘本集團與董事或彼等各自緊密聯繫人將進行的任何交易產生潛在利益衝突，涉及利益關係的董事須於有關董事會會議上就有關交易放棄投票，並且不得計入法定人數；

(c) 本集團高級管理層團隊獨立於控股股東；

(d) 我們的三名獨立非執行董事具備充足及卓越的行業知識及經驗，並在董事會的決策過程中提供獨立的判斷；及

(e) 除本文件所披露者外，我們所有高級管理層成員均獨立於控股股東。彼等已於本集團任職一段足夠時間，任職期間顯示彼等有能力獨立於控股股東履行彼等的職務。

根據上文所述，董事認為，本公司有能力獨立於控股股東維繫管理。

財務獨立

本公司擁有獨立的財務系統並按本集團自身業務需求做出財務決策。我們擁有充裕資金以獨立經營業務，並具備足夠的內部資源及以信用狀況應付日常經營所需。

營運獨立

本集團已建立由個別部門組成的自有組織架構，各自明確職責範圍。除同時擔任董事之朱先生外，本集團並無與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人共享供應商、客戶、銷售及營銷以及一般行政資源等營運資源。

於最後實際可行日期，我們與任何控股股東概無進行持續業務交易。

根據上文所述，董事認為，我們於業務營運方面獨立於控股股東。

主要客戶的獨立性

董事確認，除本文件所披露者外，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人與本集團主要客戶概無任何關係，惟於本集團日常及一般業務過程中建立的業務聯繫除外。

控股股東作出的不競爭承諾

為避免本集團與我們控股股東日後形成競爭，各控股股東已訂立有利於本公司的不競爭契據，並已向本公司保證及承諾，於受限制期間的任何時間，其將不會，並促使其所控制之實體或公司(本集團成員公司除外)不會自行或連同或代表任何人士、商號或公司(在各情況下均不論是否為股東、合夥人、代理、僱員或其他人士)直接或間接：

(i) 經營、從事、參與、涉及或於當中擁有利益或以任何方式協助或提供支持(無論在財政、技術或其他方面)予任何與本集團當前業務(即於中國及／或香港從事基金管理業務)相同、類似或構成競爭的任何業務相似或構成競爭(無論直接或間接)或很可能構成競爭的業務(「**受限制業務**」)；

(ii) 招攬、遊說、干預或試圖慫恿任何人士、商號、公司或組織(就其所知不時或於緊接有關遊說、干預或慫恿日期前兩年內任何時間曾經為本集團客戶、供應商或業務夥伴或僱員者)擺脫本集團經營任何受限制業務；

(iii) 就任何受限制業務向任何人士、商號、公司或組織(就其所知曾與本集團任何成員公司有業務往來或正與本集團任何成員公司磋商者)獲取訂單或招攬業務；

(iv) 作出任何事宜或發表任何言論損害本集團任何成員公司的聲譽或導致任何人士減少於本集團任何成員公司的業務或要求改進與本集團任何成員公司交易的條款；

(v) 遊說或慫恿或試圖遊說或慫恿任何於緊接有關遊說或僱用日期前兩年內任何時間曾擔任或正擔任本集團董事、經理、僱員或顧問且可能或很可能握有任何有關本集團所經營受限制業務的機密資料或商業秘密的人士受僱於其旗下或受其(本集團以外)控制的實體或公司，或於任何時間僱用或促使僱用有關人士；

(vi) 從事、參與任何與本集團現有業務活動構成或可能構成競爭或與本集團任何成員公司日後可能從事的任何業務活動構成競爭的業務，或於其中持有任何權利或權益或向其提供任何服務或以其他形式參與有關業務，惟於香港上市的任何公司(個別或任何控股股東連同彼等各自的聯繫人共同)持有不超過10%股權則除外；及

(vii) 利用其因作為本公司股東或本集團任何成員公司董事的身份而獲悉有關本集團業務的任何資料以與本集團業務競爭。

此外，我們的控股股東均已與本公司承諾及約定，倘我們的任何控股股東或其直接或間接，個別或共同控制的任何公司或實體(本集團除外)可獲取有關受限制業務的任何新商機，則其將自行，或指示或促使相關受控制公司將此類商機轉介予本集團，並附帶提供必要資料，令本集團可評估相關商機之價值。相關控股股東將自行或促使相關受控制公司向本集團提供一切合理協助，以獲取此類商機。

除非本公司決定不尋求此類商機，否則我們的控股股東及彼等的相關受控制公司(本集團除外)概不得尋求此類商機。本集團將毋須就此類商機向我們的任何控股股東及／或彼等的相關受控制公司支付任何費用。

不競爭契據及其項下的權利與義務將於我們的股份於聯交所首次開始交易日生效，直至發生以下較早者失效：

(i) 有關控股股東及其聯繫人及／或繼任人個別及／或共同地不再直接或間接擁有本公司當時已發行股本的30%(或收購守則可能不時訂明為觸發強制性全面收購建議的水平的有關百分比)或以上，或不再被視為本公司控股股東(見上市規則不時界定)；或

(ii) 股份不再在聯交所上市之日(因任何原因而暫停股份交易除外)。

不競爭契據概無任何條文阻止我們控股股東或彼等任何聯繫人從事任何受限制業務以外的任何業務。

股本

於最後實際可行日期，本公司已發行及繳足股本載列如下：

股份數目	股份詳情	貨幣	佔股本概約百分比
115,000,000股	按面值每股人民幣1.00元已發行內資股	人民幣	100%

緊隨**[編纂]**完成後(假設超額配股權未獲行使)，本公司已發行股本將如下所示：

股份數目	股份詳情	貨幣	佔股本概約百分比
115,000,000股	按面值每股人民幣1.00元已發行內資股	人民幣	**[編纂]**%
[編纂]股	將根據**[編纂]**按面值每股人民幣1.00元發行的H股	人民幣	**[編纂]**%
[編纂]股	**總計**		**[編纂]**%

倘超額配股權獲悉數行使，我們的已發行股本總額將如下所示：

股份數目	股份詳情	貨幣	佔股本概約百分比
115,000,000股	按面值每股人民幣1.00元已發行內資股	人民幣	**[編纂]**%
[編纂]股	將根據**[編纂]**按面值每股人民幣1.00元發行的H股	人民幣	**[編纂]**%
[編纂]股	**總計**		**[編纂]**%

我們的內資股轉換為H股

轉換內資股

於完成**[編纂]**後，我們將有兩個類別的普通股，即H股及內資股。我們的內資股為非上市股份，該等股份當前並未於任何證券交易所上市或買賣。根據國務院證券監督管理機構作出的規定，我們的內資股可轉換為H股，且該等轉換H股可於聯交所上市或買賣，惟須於該等轉換股份轉換及買賣前妥為完成必要內部批准程序，並獲得國務院證券監督管理機構的批准。此外，該等轉換、買賣及上市須於所有方面遵守國務院證券監督管理機構制定之法規。該等轉換股份於聯交所上市須獲得聯交所批准。

根據本節所述我們的內資股轉換為H股的手續，我們能夠於任何建議轉換前申請所有或任何比例的內資股作為H股於聯交所上市，以確保於向聯交所發出通知及交付股份以供列入香港H股股東名冊後能夠及時完成轉換過程。由於在我們於聯交所初步上市後任何額外股份的其後上市被聯交所認為僅為行政管理事宜，因而其不需要於我們於香港初步上市時提前申請上市。

轉換股份於聯交所上市及買賣無須類別股東投票。任何於我們初步上市後的轉換股份申請於聯交所上市須以公告方式提前通知，以告知我們的股東及公眾任何建議轉換。

轉換機制及程序

取得一切所需的批准後，為實現轉換，亦須完成下列程序：相關內資股將退出內資股股東名冊，並將有關股份在香港存置的H股股東名冊中重新登記及指示香港H股股份過戶登記處發行相關H股股票。於我們的H股股東名冊登記必須符合下列條件：(a)我們的香港H股股份過戶登記處致函香港聯交所確認有關H股已妥善登記於H股股東名冊及正式派發H股股票；及(b) H股獲准在香港聯交所買賣符合有效的上市規則及**[編纂]**一般規則及**[編纂]**運作程序規則。於所轉換股份重新在我們的H股股東名冊登記前，有關股份不得以H股方式上市。

地位

內資股與H股均為本公司股本中的普通股。然而，除非相關機構另行批准，H股不得由中國法人或自然人認購或買賣，惟經相關機構批准的合資格境內機構投資者或其他合資格投資者除外。於本文件日期後就內資股及H股已宣派或派付的所有股息或分派將享有同等地位。H股的所有股息將以港元派付而內資股的所有股息將以人民幣派付。

除上文所述外，內資股與H股之間的差異(包括有關向股東寄發通知及財務報告、糾紛決議、於不同股東名冊登記股份、股份轉讓方法及委任股息收款代理等的差異)載於本文件附錄四。

轉讓[編纂]前已發行股份

《中國公司法》規定，就一家公司的香港**[編纂]**而言，該公司於香港**[編纂]**前發行的股份不得於公開發售股份於任何證券交易所買賣當日起一年內轉讓。因此，本公司於**[編纂]**前發行的股份須受該監管限制規定的規限，不得於**[編纂]**起一年內轉讓。

登記並無於境外證券交易所上市的股份

根據中國證監會頒佈的《關於境外上市公司非境外上市股份集中登記存管有關事宜的通知》，境外上市公司須於**[編纂]**後15個工作日內於中國證券登記結算有限責任公司登記並無於境外證券交易所上市的股份。

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

我們為投資基金管理人，專注於管理中國不動產投資基金。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期限的管理資產預先釐定的固定百分比定期直接從我們的基金收取，而我們的績效費乃由我們於各可盈利項目完成後收取。此外，我們亦就有關基金設立及架構及搜索投資者收取基金一次性基金設立費用。有關我們業務的詳細討論，請參閱本文件「業務」一節。

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日的約人民幣36億元及進一步增至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。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。

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，我們的淨溢利分別約為人民幣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，其中部分超出我們的控制範圍。

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，隨著中國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之一且不動產基金將於有效解決併購的融資問題中發揮重要作用。董事認為，我們久經考驗及可複製的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風險。未能識別、管理及減輕經營工作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制風險管理系統，主要通過全面的投資者及投資目標儘職調查、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。

項目搜索、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常規管理費及於各可盈利項目完成後收取的績效費。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可持續性作出估計。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，憑藉我們與不動產行業的傑出業務合作夥伴的穩固關係，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、抵押及法律盡職調查系統，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常規管理費與績效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相對較短，倘未能及時籌集資金，我們可能無法成功獲得可盈利投資項目。若無足夠數量的合適投資者滿足我們的基金融資需求，我們可能無法為投資基金籌得目標金額的資金。

董事認為，憑藉靈活非項目專用母基金的支持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。

以有效及有利方式處理投資退出的能力

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。因此，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達致我們基金的目標回報。

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。估計及相關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作出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該等估計。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基準。

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。

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主觀假設及估計以及有關會計項目的複雜判斷。於各情況下，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最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

本集團收益主要來自與基金管理費及基金設立費。我們已採納國際財務報告第15號 — 客戶合約收益以編製我們於往績記錄期的財務資料。

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，按扣除增值税列示。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) 績效費於績效費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) 於基金產品設立後，提供服務已完成及費用固定且可確定時，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，則錄得基金設立服務收益；

(d) 利息收入利用實際利率法確認；及

(e) 利息收入於收取付款權建立時確認。

本集團預計不會有任何合約中向基金提供服務與基金付款間期限超過一年。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基金時，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免除投資經理的權利水平。

根據國際財務報告準則第10號，當且僅當投資者具備以下所有要素時，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免除，本集團將無權控制基金。關於浮動回報，該等基金之總體經濟利益，包括該等基金的直接利益的程度、收取的定期管理費和獲得的業績獎金都將被考慮在內，本集團以30%作為評估我們是否因參與被投資方業務而承擔或有權獲得重大浮動回報的參考點。

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，原因是根據國際財務報告準則第10號，經考慮上述所有因素，本集團無法控制該等基金。。

於聯營公司及合營企業之投資

聯營公司指本集團於其中擁有一般不少於20%表決權的長期權益，並可對其實施重大影響力的實體。重大影響力指參與被投資方財務及經營政策決策的權力，但非控制或聯合控制該等政策。

合營企業為一項合營安排，據此，擁有該安排之共同控制權的各方均有權享有該合營企業的資產淨值。共同控制權指訂約協定共享安排控制權，僅在相關活動決策須經共享控制權之各方一致同意之情況下存在。

本集團於聯營公司或合營企業投資乃按本集團根據權益會計法分佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。倘會計政策存在任何不一致之處，將會作出相應調整。本集團分佔聯營公司及合營企業的收購後業績及其他全面收益計入綜合全面收益內。此外，倘於聯營公司及合營企業權益項內直接確認一項變動，則本集團於綜合權益變動表內確認任何有關變動的所佔部分(如適用)。本集團與聯營公司或合營企業之間發生的交易產生的未變現收益及虧損，以本集團對聯營公司或合營企業的投資為限予以抵銷，惟未變現虧損證明所轉讓資產發生減值除外。收購聯營公司或合營企業產生的商譽計入本集團於聯營公司或合營企業投資的一部分。

倘於聯營公司之投資成為於合營企業之投資抑或於合營企業之投資成為於聯營公司之投資，保留權益不予重新計量。相反，投資繼續按權益法列賬。在所有其他情況下，若本集團失去對聯營公司的重大影響力或合營企業的共同控制權，會按公平值計量及確認任何留存投資。失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權時聯營公司或合營企業的賬面值與留存投資公平值加出售所得款項之間的差額於損益確認。

根據國際會計準則第28號於聯營公司及合營企業之投資內的豁免，倘本集團作為投資基金管理人，則不使用權益法將其於聯營公司或合營企業的投資入賬。取而代之，本集團已選擇根據國際財務報告準則第9號於損益內按公平值計量其於聯營公司或合營企業的投資。該豁免與按公平值計量為財務報表使用者提供資料有關，其較採用權益法更為有用。此乃對使用權益法計量合營企業及聯營公司權益的要求的豁免，而非國際會計準則第28號範圍內該等實體持有的合營企業及聯營公司會計處理的例外情況。

於聯營公司及合營企業之投資被分類為持作出售時，其根據國際財務報告準則第5號*持有待售之非流動資產及已終止業務*入賬。

政府補助

政府補助於有合理確認將會收到補助並符合所有附加條件時，按彼等之公平值確認。當補助與支出項目有關時，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，按攤銷成本或按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量。

提早應用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號

國際財務報告準則第9號「金融工具」

國際財務報告準則第9號「金融工具」代替國際會計準則第39號「金融工具」進行金融資產及負債的確認及計量。該準則自2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。我們已選擇提早應用國際財務報告準則第9號，並已於往績記錄期貫徹應用。

我們已評估提早應用國際財務報告準則第9號對我們的財務報表的影響，並認為相較於國際會計準則第39號，尤其因為：

(1) 我們的所有金融資產及金融負債於國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號下將按相同基準計量；及

(2) 相較於國際會計準則第39號下產生的虧損模型，應用國際財務報告準則第9號下之預期信貸虧損模型將不會對我們於往績記錄期按攤銷成本計量的金融資產的減值虧損撥備產生重大影響。

根據歷史財務資料，倘國際會計準則第39號於整個往績記錄期已貫徹應用，我們的財務狀況及表現將不會有重大變動。採納國際財務報告準則第9號較國際會計準則第39號而言已導致於整個往績記錄期對我們的歷史財務資料的更多披露。

國際財務報告準則第15號「客戶合約收益」

國際財務報告準則第15號「客戶合約收益」代替先前的收益準則國際會計準則第18號「收益」及有關詮釋。該準則自2018年1月1日或之後開支的年度期間生效，並允許提早應用。我們已選擇提早應用國際財務報告準則第15號，並已於往績記錄期貫徹應用。

本集團收益主要來自我們自基金收取的費用，包括常規管理費及績效費，且我們亦自基金收取有關建立及架構有關基金及尋求投資者的一次性基金建立費用。根據國際財務報告準則第15號，實體於(或當)履約責任獲履行時(即於有關特定履約責任的商品或服務的「控制權」轉移予客戶時)確認收益。根據歷史財務資料，倘國際會計準則第18號於整個往績記錄期已貫徹應用，我們的財務狀況及表現將不會有重大變動。採納國際財務報告準則第15號較國際會計準則第18號而言已導致於整個往績記錄期對我們的歷史財務資料的更多披露。

按攤銷成本計量之金融資產

倘債務工具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，則債務工具以攤銷成本計量。本集團於此類別中包括現金及現金等價物、應收款項、應收貸款及其他應收按金。

按公平值計入損益之金融資產

倘符合下列情況，則金融資產按公平值計量且其變動計入當期損益：

(a) 金融資產的合約條款並無於指定日期產生現金流量，僅為支付本金及未償還本金的利息；

(b) 其持有的業務模式目標並非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按公平值計入損益計量，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彼等之收益及虧損而產生之計量或確認方面的不一致性。

按攤銷成本計量之金融負債

此類別包括除按公平值計入損益之金融負債。本集團在此類別中包括其他短期應付款項。

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按公平值計入損益計量。

首次計量

按公平值計入損益之金融資產及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(不含分類於按公平值計入損益之金融資產及負債)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。

後續計量

於初步計量後，本集團按公平值計量分類為按公平值計入損益之金融工具。該等金融工具之公平值之後續變動乃於全面收益表內按公平值計入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(按公平值計入損益分類除外)乃使用實際利率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(按公平值計入損益分類除外)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期內攤分及確認損益中利息收入或利息支出方法。實際利率，是指將金融資產或金融負債整個預期存續期間的估計未來現金流量折現為該金融資產賬面總額或該金融負債攤銷成本所使用的利率。於計算實際利率時，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內交易雙方所支付或收取能構成整體實際利率之費用、交易成本及所有其他溢價或折讓。

取消確認

一項金融資產(或倘適用，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，或本集團根據一項「過渡」安排，在未有嚴重延緩之情況下，已全數承擔支付已收現金流量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及責任之基準計量。

當金融負債之責任已獲履行、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：

- 提供服務的應收款項；及
- 應收貸款及其他應收款項。

就應收款項而言，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按攤銷成本列賬之債務工具(包括應收貸款)及財務擔保合約產生的風險相關的預期信貸損失。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。

撇銷

若日後收回不可實現時，本集團則會撇銷(部分或全部)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產生足夠的現金流量來償還應撇銷的金額。然而，已撇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。

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以產生的經濟效益的能力。

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。

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。

於各報告期末，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(商譽除外)，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。

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
除税前溢利	13,906	58,106	88,946	23,873	38,391
所得税開支	(3,558)	(14,997)	(25,600)	(6,337)	(10,772)
年／期內溢利及全面收益總額	10,348	43,109	63,346	17,536	27,619

綜合全面收益表節選項目說明

收益

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	36,143	90.6	53,755	95.2
母基金*(附註1)*										
—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
—績效費.....	—	—	8,447	10.1	2,061	1.6	2,022	5.1	—	—
—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	3,953	9.9	3,045	5.4
諮詢費*(附註2)*.....	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.....	34,869	100.0	83,422	100.0	130,875	100.0	39,883	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。

常規管理費根據各基金管理資產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。可盈利不動產投資項目的基金退出後，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(通常為20%，實際利率可能更高)收取。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類別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	42.7	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	32,357	100.0	72,177	100.0	123,300	100.0	36,143	100.0	53,755	100.0

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

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		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	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。

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，我們根據年／期內所有已退出項目基金已變現回報計算的項目基金之加權平均已變現年化回報率約為17.6%。就母基金而言，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，我們自已退出母基金I及母基金II實現加權平均已變現年化回報率約為22.5%，其為往績記錄期完成其基金期限並獲悉數結算的母基金。由於有關投資組合資產、投資者的風險承受水平、被投資公司的外部融資可得性及基金退出時各自的市場狀況的差異，該已變現年化回報率因基金而異。

於往績記錄期，我們管理基金及管理資產數目變動如下：

	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	5	583.2	—	(224.0)	5	359.2	2	224.0	7	583.2
現有項目變動：										
加／(減)：淨添置／(變現)	—	37.7	—	15.5	—	53.2	—	1.5	—	54.7
減：完成	(3)	(442.2)	—	100.8	(3)	(341.4)	—	—	(3)	(341.4)
小計	(3)	(404.5)	—	116.3	(3)	(288.2)	—	1.5	(3)	(286.7)

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
現有項目變動：										
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

	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*
現有項目變動：										
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	12	4,354.6	—	(581.3)	12	3,773.3	6	638.1	18	4,411.4

附註：「變現」僅指投資變現，其將僅於基金期限內發生，而「完成」指完成相關基金的基金期限，且僅在所有變現後的結算及分配程序進行後發生。

投資收入

根據國際會計準則第28號 — 對聯營公司及合營企業的投資的豁免，倘本集團擔任投資基金管理人，則本集團不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計量聯營公司投資。

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，我們的投資收入分別為零、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。

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	2	—	—
其他	6	6	—	—	—
總計	349	1,011	1,105	144	1,619

*附註：*政府補助主要指來自當地政府的退稅。

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	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*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*(附註)*	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

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經濟利益間接通過威冕合夥按少於本公司公平值之估值向若干僱員提供之認購之間的差額；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。

附註： 於往績記錄期，本集團的顧問費金額及佔行政開支總額的部分大幅減少，乃主要由於我們僱傭了更多的項目開發人員進行項目盡職調查工作，並擴大了分支機構以增強項目搜索能力，因此就項目開發而言減少了對外部諮詢服務供應商的依賴。

員工成本的假設波動

下列敏感性分析說明本集團員工成本假設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%，乃計及於2011年至2017年私募基金管理公司管理人平均月薪約12.8%的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：

	-10%	**-15%**	**+10%**	**+15%**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
除税前溢利變動				
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)
除税後溢利變動*(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： 採用中國企業所得税25%說明除税後溢利的增加或減少。

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)	
出售物業、廠房及設備的虧損	15	2	—	—	—
出售其他無形資產的虧損	—	294	—	—	—
出售附屬公司的虧損	149	—	—	—	—
捐款	—	100	65	—	—
商譽減值*(附註)*	—	—	6,615	—	—
壞賬撥備	—	—	237	—	(96)
其他	22	—	2	—	—
	186	396	6,919	—	(96)

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全額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、發展及企業架構」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撇銷，因而商譽約人民幣0.5百萬元全數撇銷。

有關嘉晟瑞信商譽撇銷，請參閱本節「業務合併 — 收購嘉晟瑞信」一段。

根據國際會計準則第36號，已分配商譽的現金產生單位(「**現金產生單位**」)須每年通過比較現金產生單位或現金產生單位組別(包括商譽)的賬面值與可收回金額來進行減值測試。我們將上海喬方及嘉晟瑞信釐定為現金產生單位，因其代表產生大量獨立

現金流入的最低資產集合。於2017年及截至2018年4月30日止四個月，上海喬方及嘉晟瑞信均錄得虧損。於2017年12月31日，當我們編製現金產生單位的現金流量預測時，上海喬方及嘉晟瑞信並未取得任何重大銷售合約，而我們亦無任何先前業務合併產生的重大協同效應的良好往績記錄。因此，我們在釐定溢利及現金流量預測中的關鍵參數時採用相對保守的方法，及為了審慎起見，我們於2017年12月31日全額撥備商譽總計約人民幣6.6百萬元。

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，相當於相應年度／期間實際利率分別約25.6%、25.8%、28.8%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56.5百萬元。該增加乃主要由於截至2018年4月30日止四個月，福州萬寶城項目及寧波鎮海項目的項目基金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。

常規管理費

截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的常規管理費收益分別為約人民幣38.1百萬元及人民幣38.3百萬元，分別佔我們相應期間收益總額的約95.4%及67.8%。

本集團錄得截至2017年及2018年4月30日止四個月的穩定常規管理費收益，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，分別佔我們相應期間收益總額的約5.1%及28.6%。

本集團錄得績效費的收益自截至2017年4月30日止四個月的約人民幣2.0百萬元增加至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣16.2百萬元，增加約人民幣14.2百萬元或約7.0倍。該增加乃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，且我們產生績效費約人民幣2.0百萬元。

一次性基金設立費

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設立費零及人民幣2.4百萬元。截至2018年4月30日止四個月之一次性基金設立費主要指就母基金VIII及投資於崾泗項目及成都項目(開始於2017年12月並於2018年年初開始籌資)的新設立項目基金提供的基金設立服務。

投資收入

我們的投資收入主要來自於按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資之股息收入，其由截至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。該增加乃主要由於於截至2018年4月30日止四個月來自我們於管理資產為人民幣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日止四個月產生自當地政府退稅的政府補助約人民幣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4月30日止四個月並無產生該等開支，並部分被諮詢費減少約人民幣2.6百萬元所抵銷。

按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業投資公平值增加╱(減少)

截至2018年4月30日止四個月，按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業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。

除税前溢利

由於上述原因，除税前溢利由截至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。

所得税開支

本集團所得税開支由截至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，我們的實際税率為約26.5%及28.1%，其大致與中國企業所得税25%一致。

期內溢利及全面收益總額

本集團期內溢利由截至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，乃主要由於上述項目的合併影響。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%。倘不包括相應期間內的非經常性**[編纂]**開支約人民幣4.8百萬元及人民幣3.9百萬元，則純利率將分別約為56.1%及55.8%。

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日止年度的約人民幣83.4百萬元增至截至2017年12月31日止年度的約人民幣130.9百萬元，增加約人民幣47.5百萬元或56.9%，且大致與管理資產自2016年12月31日的約人民幣36億元增加約39.2%至2017年12月31日的約人民幣50億元一致。該增加乃主要由於(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。

常規管理費

於截至2016年及2017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61.1百萬元及人民幣109.7百萬元，佔相應年度收益總額的約73.2%及83.9%。

本集團錄得常規管理費所得收益增長，由截至2016年12月31日止年度的約人民幣61.1百萬元增加約人民幣48.6百萬元或約79.7%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣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年貢獻的常規管理費約人民幣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日止年度分別貢獻常規管理費人民幣22.5百萬元及人民幣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，佔相應年度收益總額的約24.2%及15.1%。

我們來自績效費的收益由截至2016年12月31日止年度的約人民幣20.2百萬元略微減少約人民幣0.5百萬元或約2.2%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣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。

一次性基金設立費

一次性基金設立費由截至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，是由於如嵊泗項目、成都項目及新設立母基金VIII等項目於2017年12月開始並於2018年年初開始籌集資金，因此該等設立費將於下一個報告期反映。

投資收入

我們主要來自按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資產生之股息收入的投資收入由截至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的於聯營公司或合營企業的投資之股權投資少於過往年度(於該期間我們於母基金I退出26.3%的股權投資，母基金I有人民幣198.0百萬元的管理資產)的該投資並於2016年變現投資回報。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至2016年12月31日止年度的約人民幣1.0百萬元略微增加約人民幣0.1百萬元或9.3%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣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日止年度的約人民幣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日止年度的約人民幣63.7百萬元。該增加主要由於(i)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124人；及(ii)於年內產生的**[編纂]**開支增加約人民幣8.4百萬元。

按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業投資公平值增加／(減少)

按公平值計入損益的於聯營公司或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。

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0.4百萬元及人民幣6.9百萬元。該等其他開支的增加主要由於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。

除税前溢利

由於上述原因，除税前溢利由截至2016年12月31日止年度的約人民幣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日止年度的約人民幣88.9百萬元。

所得税開支

本集團的所得税開支由截至2016年12月31日止年度的約人民幣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日止年度的約人民幣25.6百萬元。該增加主要歸因於除税前溢利由截至2016年12月31日止年度的約人民幣58.1百萬元增至截至2017年12月31日止年度的約人民幣88.9百萬元。

年內溢利及全面收益總額

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%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%。倘不包括相應年度內的非經常性**[編纂]**開支約人民幣1.2百萬元及人民幣9.6百萬元，則純利率將分別約為53.1%及55.8%。

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日止年度的約人民幣34.9百萬元增至截至2016年12月31日止年度的約人民幣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，由於開始兩個大型項目，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650.0百萬元的福州萬寶城項目，第四季度開始的投資項目總體規模增加；(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

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，佔相應年度收益總額的約51.9%及73.3%。

本集團錄得常規管理費所得收益增長，由截至2015年12月31日止年度的約人民幣18.1百萬元增加約人民幣43.0百萬元或約237.3%至截至2016年12月31日止年度的約人民幣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650.0百萬元的福州萬寶城項目及管理資產為人民幣539.0百萬元的新田360項目等多個大規模項目，導致管理資產總額由2015年12月31日的約人民幣981.1百萬元大幅增加約人民幣26億元至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年影響，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，佔相應年度收益總額的約43.5%及24.2%。

我們來自績效費的收益由截至2015年12月31日止年度的約人民幣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日止年度的約人民幣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。

一次性基金設立費

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設立費約人民幣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，我們已就獨立第三方潛在不動產投資的估值及評估提供一次性諮詢服務，金額達人民幣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%的權益導致於2016年我們自清償母基金I獲得收入約人民幣12.4百萬元。

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0.3百萬元增加約人民幣0.7百萬元或約189.7%至截至2016年12月31日止年度的約人民幣1.0百萬元。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，其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日止年度的約人民幣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日止年度的約人民幣36.5百萬元。

該增加主要由於(a)員工成本由截至2015年12月31日止年度的約人民幣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日止年度的約人民幣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溢利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，即出售作為我們舊的IT系統作為我們IT系統更新的一部分。

除税前溢利

由於上述項目，除税前溢利由截至2015年12月31日止年度的約人民幣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日止年度的約人民幣58.1百萬元。

所得税開支

本集團的所得税開支由截至2015年12月31日止年度的約人民幣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日止年度的約人民幣15.0百萬元。該增加主要歸因於除税前溢利由截至2015年12月31日止年度的約人民幣13.9百萬元增至截至2016

年12月31日止年度的約人民幣58.1百萬元。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%。

年度溢利及全面收益總額

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內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。

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
				（未經審核）	
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	10,094	93,739	41,657	72,906	12,919

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及績效費。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，就下列各項作出調整(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)應收款項；(b)按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資；(c)預付款項、按金及其他應收款項；(d)管理基金預付款；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，就以下各項作出調整(i)按公平值計入損益的於聯

營公司或合營企業的投資增加約人民幣1.5百萬元；(ii)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)管理基金預付款減少約人民幣2.5百萬元；及(v)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，經營活動所得現金淨額約為人民幣57.7百萬元，主要由於於2016年期間我們業務擴張及純利增加。經營現金流量主要反映除税前溢利約人民幣58.1百萬元，就下列各項作出調整(i)按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資減少約人民幣1.8百萬元；(ii)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；(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)按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資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，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年應收款項增加約人民幣75.7百萬元。經營現金流量主要反映除税前溢利約人民幣88.9百萬元，就下列各項作出調整(i)按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資增長約人民幣24.8百萬元；(ii)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12.5百萬元；(iv)管理基金預付款減少約人民幣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約為人民幣34.7百萬元。經營現金流量主要反映除税前溢利約人民幣38.4百萬元，就下列各項作出調整(i)按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資增加約人民幣4.2百萬元；(ii)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)管理基金預付款減少約人民幣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，投資活動所得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)出售附屬公司(即江蘇瑞威)所得款項約人民幣5.0百萬元；及(iii)按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資增加約人民幣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。

截至2016年12月31日止年度，投資活動所得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)出售附屬公司(即芮威投資管理)所得款項約人民幣5.0百萬元；(iv)按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資的股息收入約為人民幣12.4百萬元；及(v)按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資增加人民幣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)出售一間附屬公司所得款項約為人民幣0.5百萬元；(v)按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資增加人民幣4.0百萬元；及(vi)按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資的股息收入為人民幣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約為人民幣79.7百萬元，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2.3百萬元；(ii)於合營企業注資人民幣2.0百萬元；(iii)償還向第三方墊款款項人民幣20.0百萬元；(iv)按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資增加約人民幣99.0百萬元；及(v)按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資的股息收入為人民幣3.8百萬元。

融資活動

截至2015年12月31日止年度，融資活動所得現金淨額約為人民幣65.7百萬元，乃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，融資活動所得現金淨額約為人民幣15.0百萬元，乃為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，融資活動所得現金淨額約為人民幣0.8百萬元，乃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，乃主要歸因於發行股份所得款項人民幣15.0百萬元及非控股權益注資約人民幣1.3百萬元。

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：

	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					
應收款項	5,812	1,901	77,560	41,246	63,644
預付款項、按金及其他應收款項	31,129	20,004	26,548	13,647	5,174
應收貸款	—	—	20,736	58,610	20,736
按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資	53,809	—	4,236	23,477	11,397
應收股息	—	—	101	637	637
現金及現金等價物	10,094	93,739	41,657	12,919	13,051
流動資產總值	100,844	115,644	170,838	150,536	114,639
流動負債					
其他應付款項及應計費用	2,342	8,257	12,854	13,774	20,679
管理基金預付款	164	990	28,962	29,873	22,482
應付税項	2,237	9,336	11,375	7,885	11,014
應付股息	—	—	—	45,000	—
流動負債總額	4,743	18,583	53,191	96,532	54,175
流動資產淨值	96,101	97,061	117,647	54,004	60,464

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，乃主要由於截至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

的約人民幣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日的約人民幣4.1百萬元，乃主要由於年內折舊。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。

應收款項

下表載列於所示日期我們的應收款項：

	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*
應收款項	5,812	1,901	77,560	41,246

我們的應收款項由2015年12月31日的約人民幣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日的約人民幣1.9百萬元，乃主要由於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應收款項所致。於2017年12月31日，我們的應收款項增加約人民幣75.7百萬元或約39.8倍，乃主要由於於截至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。我們的應收款項於2018年4月30日減少約人民幣36.3百萬元或46.8%，乃主要由於應收該等新成立基金的管理費已結清。

本集團與其基金的合約條款以信貸為主。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應收款項賬齡分析：

	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*
1年內	5,812	1,901	77,177	40,617
1至2年	—	—	383	629
總計	5,812	1,901	77,560	41,246

上述資產概無逾期或減值。本集團之應收款項主要指常規管理費，其乃根據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量中最優先支付，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應收款項週轉天數：

	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	2018年
應收款項週轉天數	48	17	111	126

我們的應收款項週轉天數乃根據截至特定年／期初及年／期末的平均應收款項除以年內平均收益，並乘以相應年度／期間的天數計算。

截至2017年12月31日止年度及截至2018年4月30日止四個月，應收款項週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應收款項大幅增長。截至2017年12月31日止年度及截至2018年4月30日止四個月，應收款項週轉天數增加至約111天及126天，主要由於我們於2017年12月31日及2018年4月30日錄得相對較高的應收款項結餘乃由於我們的大部分管理基金於各自日期均處於投資的早期階段且尚未變現重大投資回報，因此應收款項於年／期末仍未收回。

下文載列未償還結餘超過人民幣1.0百萬元的相關基金(「**重大基金**」)於2018年4月30日之應收款項結餘之明細：

重大基金	投資項目	基金設立日期／投資期間	未償還結餘	於最後實際可行日期之最新結算	於最後實際可行日期之發展狀況
			人民幣千元	*%*	
杭州富陽區匯冠投資管理合夥企業(有限合夥)	深圳新喬圍項目	自2018年4月至2020年7月(預期)	1,121	100%	準備着手拆除現有建築階段
上海庭朗投資合夥企業(有限合夥)	余杭馨華園項目	自2017年6月至2018年11月(預期)	2,720	100%	籌備全部不良資產的批量出售
上海洲景投資合夥企業(有限合夥)	成都項目	自2017年12月至2019年11月(預期)	2,127	100%	於建設及售前階段

重大基金	投資項目	基金設立日期／投資期間	未償還結餘	於最後實際可行日期之最新結算	於最後實際可行日期之發展狀況
			人民幣千元	*%*	
上海昱淩投資合夥企業（有限合夥）	東方保瑞不良資產項目	自2016年4月至2020年4月（預期）	5,247	30%	回收鎖定率已達至約92.8%*(附註)*
母基金III	母基金III	2016年8月	6,725	9%	不適用
上海勛鹿投資合夥企業（有限合夥）	紹興柯橋項目	自2016年9月至2019年6月（預期）	2,840	7%	於2018年第三季度開始單元出售
上海瑞威尊晟股權投資合夥企業（有限合夥）	東方保瑞不良資產項目	自2016年4月至2020年4月（預期）	14,301	—	回收鎖定率已達至約92.8%*(附註)*
上海晟羽投資合夥企業（有限合夥）	華僑城項目	自2017年10月至2021年10月（預期）	3,947	—	已租出約73.3%
小計			39,028	22%	
其他			2,218	69%	
應收款項總額			**41,246**	**24%**	

附註： 按於最後實際可行日期的已變現價值及承諾價值總額除以收購不良資產的初始成本總額計算。

八個重大基金中的四個(就基金數量而言佔50%)已於2017年6月後擁有投資，該等基金被視為新設立基金。根據彼等於2018年4月30日之管理賬目，概無重大基金處於虧損或財務困難狀態。根據重大基金剩餘生命週期之現金流量預測，彼等可變現投資回報及結算相應未償還管理費用。

相關基金之資金將被投放用於結算於下列情況而應付本集團之管理費：

(a) 根據合約中訂明的進度支付時間；

(b) 基金現金狀態，包括基金所保持的現金水平、已動用／將動用於投資的現金及變現投資回報；及

(c) 管理費由基金的可分派現金流量優先繳付。

下文載列於各年度／期間末管理費及績效費佔應收款項的進一步明細：

	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*
—管理費	2,549	1,901	58,044	35,283
—績效費	1,491	—	17,315	94
—一次性基金設立費	1,772	—	2,201	5,869
應收款項總額	5,812	1,901	77,560	41,246

本集團之應收款項主要指根據管理資產價值的預定固定比例收取的常規管理費，且由基金的可分派現金流量優先繳付，因而合夥協議中並未訂明指定信用期。

鑒於封閉式基金之本質，就有限合夥人權益轉讓而言，本集團作為執行事務合夥人將僅允許有限合夥人於基金中的權益轉讓給新進或現有有限合夥人(指完全取代)時方可轉讓。因此，基金投資者之贖回申請將不會對基金之現金流量產生重大影響且董事認為將既不會產生系統性風險亦將不會觸發螺旋式上升的贖回或降價速銷。

我們認為我們的信貸控制政策屬適當。根據相關基金設立協議，存在嚴格條款就向我們投放基金的基金款項設有明確的先決條件。由於我們基金的所有款項均由託管

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投放有關資金。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，所有應收款項均未減值。

於最後實際可行日期，2018年4月30日的約人民幣9.9百萬元或24.1%的未償還應收款項已於其後清償，其乃由於往績記錄期後及直至最後實際可行日期，我們的管理基金於上述日期未變現重大投資回報。

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：

	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*
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	6,722
按金	29,216	15,836	14,455	4,593
	31,129	20,004	26,548	13,647

按金主要指我們於往績記錄期作為與彼等戰略合作的一部分提供予富高投資的按金。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，各自結餘分別約為人民幣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。其他應收款項結餘由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，由於償還我們的基金，其他應收款項結餘減少至約人民幣6.7百萬元。

應收貸款

下表載列於所示日期我們的應收貸款：

	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*
攤銷成本	1,000	1,000	48,327	67,643
減值	—	—	(237)	(141)
	1,000	1,000	48,090	67,502
包括：				
即期部分	—	—	20,736	58,610
非即期部分	1,000	1,000	27,354	8,892

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，分別約為人民幣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日來自杭州富陽滙鈺投資管理合夥企業(有限合夥)(「**杭州富陽滙鈺**」)的應收貸款，約為人民幣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。有關自上海睿威投資所得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圍項目約1.0%的股權，其為由上海芮楚擔任普通合夥人的合夥企業，擁有約0.2%的股權。該貸款已於2018年6月底全數結算。

誠如我們的中國法律顧問所告知，根據中國人民銀行(「**中國人民銀行**」) [1996年第2號] 令之《貸款通則》之相關規定，貸款人應當從事中國人民銀行批准的貸款業務，並持有《金融機構法人許可證》或《金融機構營業許可證》，並按照工商行政管理部門之批准登記。企業不得違反規定以其他方式進行借貸或出借融資業務。根據《貸款通則》(《中華人民共和國貸款通則》)之規定，企業之間未經批准從事借貸或借款業務，或以變相

形式從事借貸或借款業務者，中國人民銀行對違反規定的貸款人處以所得收入的一倍至五倍的罰款，且中國人民銀行應當對此類活動予以壓制。於往績記錄期，本公司墊付的貸款為免息，而本公司並無從該等貸款收取任何利息收入，因此，根據中國法律顧問的建議，任何在此方面的潛在罰則的可能性均較小。本公司加強了法律及合規風險管理以避免上述規管風險。此外，本公司已承諾其將遵守中國人民銀行的監管要求及日後不會向其他公司及實體(其將可能招致中國人民銀行任何處罰或調查或懲罰)提供任何貸款。

於最後實際可行日期，約人民幣39.6百萬元或我們於2018年4月30日未收回應收貸款的58.7%已於隨後結清。

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，佔各自日期流動資產總值的10.0%、81.1%、24.4%及8.6%。

按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資

我們的股本投資主要包括於投資於我們的管理基金的投資。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*
於聯營公司或合營企業的非上市投資，按公平值計	53,809	55,000	83,849	187,019

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往績記錄期的變動如下：

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

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的明細：

	於12月31日			於2018年4月30日
	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*
應付工資及福利	1,498	3,109	8,506	2,656
稅項及附加費	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
	2,342	8,257	12,854	13,774

我們的其他應付款項及應計費用由2015年12月31日的約人民幣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日的約人民幣8.3百萬元，乃主要由於僱員整體薪金上漲導致應付工資增加、2016年員工人數增加及應付僱員花紅增加，其乃與2016年溢利的大幅增加一致。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，乃主要由於員工成本進一步上升，其與2017年收益的大幅增漲一致。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年末起保持相對穩定。

管理基金預付款

管理基金預付款主要指來自我們管理基金的常規管理費預付款。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，管理基金預付款結餘約為人民幣0.2百萬元、人民幣1.0百萬元、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日的管理基金預付款增長乃主要歸因於訂立了更有利的協議，該協議要求提前支付常規管理費。

我們作為普通合夥人要求管理基金之預付款項之權利一般保存在我們管理基金之相關章程文件中，我們是否會行使該權利取決於各投資項目之具體性質，弗若斯特沙利文告知其於行業內屬普遍。於2017年12月31日及2018年4月30日，我們錄得管理基金預付款金額為約人民幣29.0百萬元及人民幣29.9百萬元，其中人民幣27.1百萬元及人民幣27.7百萬元為來自余杭馨華園項目之預付管理費，乃由於其於初步投資資產投資組合後擁有足夠現金流量，因此，我們根據合夥協議行使我們的權力以收取前兩年的管理費。

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4月30日／截至2018年4月30日止
	2015年	2016年	2017年	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流動資產總值除以流動負債總額計算。

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／期末年內除税後溢利除以資產總值再乘以100%計算。

5. 權益回報率按相關年／期末年內除税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，權益回報率僅基於四個月份之除税後溢利數據。

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税項前溢利除以利息開支計算。截止2018年4月30日止四個月，利息償付率僅基於四個月份之除税後溢利數據。

7. 純利率按相關年度／期間除税後純利除以收益再乘以100%計算。

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預付款結餘增加。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日止年度的約為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税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年業務增長令資產總值增加所致。截至2018年4月30日止四個月，我們的總資產回報率減少至約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税後溢利增加所致。截至2017年12月31日止年度，我們的股本回報率小幅增加至約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日止年度及截至2018年4月30日止四個月概無產生利息開支，因此利息償付率並不適用。

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%。該波動與我們於往績記錄期的業務擴張及盈利能力一致。

關聯方交易

有關所有關聯方交易的詳情，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，關聯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日以及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			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*
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
	17,069	10,580	9,433	10,166

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

(iii) 我們預期從**[編纂]**(假設**[編纂]**未獲行使)收取的所得款項淨額估計將約為182.0百萬港元(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]**估計所得款項淨額，我們具有足夠營運資金滿足目前及自本文件日期起至少12個月的資金需求。

董事確認，於往績記錄期，並無嚴重拖欠支付其他應付款項。

債項

我們於2018年8月31日並無任何未償付債項。我們確認自2018年8月31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8月31日，本集團並無維持任何債權證、抵押、收費或承兑信用或租購承諾，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，且並無違反融資契約(如有)。

未動用銀行融資

於最後實際可行日期，我們並無任何未動用銀行融資。

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。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**[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審查我們的股息政策，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及(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及法規及我們的章程，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、現金流量、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。

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 — 閣下或須繳納中國稅項」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，如應收款項及按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業之投資，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，本公司董事認為該等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。

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合營企業進行投資的價格風險。本集團並無面臨商品價格風險。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其業務及最大化股東價值。

本集團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日止四個月期間，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，而負債／資產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*
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%

金融工具

於往績記錄期及於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）及**[編纂]**未獲行使，我們預期產生估計**[編纂]**開支總額約**[編纂]**（相當於**[編纂]**），其中(i)約**[編纂]**、**[編纂]**及**[編纂]**分別於我們截至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)**[編纂]**預期將於**[編纂]**前（根據我們的當前估計）收益表內確認；及(iii)剩餘**[編纂]**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，且未必與本集團歷史財務表現相當。

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

於往績記錄期之後，我們繼續專注中國的不動產投資基金管理業務。

於往績記錄期後及直至最後實際可行日期，我們已基本完成三個大型投資，即淀山湖項目、寧波鎮海項目及福州萬寶城項目。我們的基金大部分已從該等項目中退出，且我們已收取績效費以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，淀山湖項目正處於最終清算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分別約人民幣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。我們的基金於2018年7月已從該項目退出。

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。

除我們城市化及重新開發項目之主要發展外，於往績記錄期後，我們亦進一步開發不良資產。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，以開發中國江蘇省未來的不良資產投資機遇。根據戰略合作條款，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任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，請參閱本文件「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約為人民幣2,593.8百萬元，所有該等管理資產均由有關不動產及／或相關資產擔保。下文載列於最後實際可行日期本集團持有之主要不良資產明細：

	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
總計	2,593.8		

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應為人民幣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年年初開展理財業務。

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日未付之應收款項之約人民幣9.9百萬元或24.1%其後已結清。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，我們的收益將會增加。有關設立成本之詳情，請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。

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，董事確認直至本文件日期，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)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戰略的一部分進行。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。

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)
應付税項	(28)
遞延税項負債	(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	1,530

* 減值乃透過評估商譽所涉及的現金產生單位的可收回金額釐定。於2017年12月31日，與收購上海喬方有關之商譽獲悉數撇銷。

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	172
計入投資活動所得現金流量之現金及現金等值流出淨額	(1,358)

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。

(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。天津寶立盈、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日於中國天津成立之有限公司。嘉晟瑞信持有中國證監會授予之經營證券期貨業務許可證。於收購時，嘉晟瑞信並無重大運營。

於往績記錄期，我們成立芮威投資管理作為我們於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銷售渠道。然而，由於中國政府政策變動，董事認為難以申請證書，因此我們中止了該合作。董事認為儘管嘉晟瑞信並無重大業務，其經營證券期貨業務許可證有重要價值，使其持有人能銷售公募基金及私募基金。嘉晟瑞信的收益模式將包括根據引入投資的百分比對投資產品收取的佣金。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，董事相信，憑藉手頭的經營證券期貨業務許可證，我們能夠將我們的投資產品投向更大更廣泛的機構投資者。就高淨值人士而言，由於經營證券期貨業務許可證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，董事相信在獲取此類許可證之後，我們的資金對客戶將更有吸引力。董事因此認為擁有該許可證為本集團重大戰略舉措，以(i)擴大我們接觸不同投資者的範圍；(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益來源。

然而，由於上述長期戰略目標無法立即實現而且可能無法輕易量化其為本集團帶來的利益，其乃直接歸因於將在可見的未來收購嘉晟瑞信，故因本節「其他開支」一段所述之理由約人民幣6.1百萬元之商譽已獲悉數撇銷。

於最後實際可行日期，本集團於對嘉晟瑞信業務進行整合與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。

代價

各方同意，收購事項的代價將由兩部分組成，即根據股份轉讓協議以現金代價人民幣20.0百萬元及為期3年的無息貸款人民幣50.0百萬元。經考慮(i) 嘉晟瑞信收購為有關期間向本公司提供的唯一可用要約；(ii) 上述經營證券期貨業務許可證的長期戰略性利益及(iii)貸款安排將不會對我們的財務狀況產生重大不利影響，應賣方要求並由本公司及賣方互相同意，提供該等貸款作為代價的一部分。

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隨後將建立／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月以零代價出售給兩名獨立第三方。由於上海瑞威投資並無大量業務，且因投資者準備退休，兩名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，於股份轉讓協議完成後，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以完成收購事項。

由於貸款無息，我們錄得公平值與無息貸款原始金額之差額約人民幣3.9百萬元。因此，總代價約為人民幣23.9百萬元。該貸款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3月31日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責任向本集團提供無條件個人擔保。此外，朱先生已就不可從田辛酉先生根據貸款協議就上海瑞威之負債及責任向本集團提供的個人擔保收回的任何未償還部分提供額外擔保，且該等擔保將於上海瑞威投資於貸款協議項下之所有負債及責任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(貸款之現值)減我們須根據國際財務報告準則第9號之呆賬撥備。

董事相信，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。

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	17,837
收購之商譽	6,074
收購代價	23,911

自收購起，截至2017年12月31日止年度，嘉晟瑞信向本集團貢獻收益約人民幣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，其沒有對本集團做出有意義的貢獻。因此，我們的董事已經撇銷此次交易之商譽。

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	25,000
計入投資活動所得現金流量之現金及現金等值流出淨額	5,000
現金	20,000
公平值與無息貸款原始金額之差額	3,911

出售附屬公司

(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。據董事深知及確信：(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下：

	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	5,125
出售的資產淨額	5,149
出售附屬公司的虧損	(149)
現金支付	5,000

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	(24)
出售江蘇瑞威的現金及現金等價物流入淨額	4,976

(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。據董事深知及確信：(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下：

	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)
出售的資產淨額	4,977
出售之收益	23
現金支付	5,000

出售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
出售的現金及銀行結餘	(17)
出售芮威投資管理的現金及現金等價物流入淨額	4,983

(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。

將本公司於上海芮富全部股權的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。

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	(496)

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]的架構及條件

[編纂]

[編纂]的架構及條件

[編纂]

[編纂]的架構及條件

[編纂]

[編纂]

[編纂]的架構及條件

[編纂]

[編纂]的架構及條件

[編纂]

[編纂]的架構及條件

[編纂]

[編纂]的架構及條件

[編纂]

[編纂]的架構及條件

[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

以下為 貴公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就上海瑞威資產管理股份有限公司發出的報告全文，以供載入本文件。

香港
中環
添美道1號
中信大廈
22樓

敬啟者：

吾等就第I-4至I-90頁所載上海瑞威資產管理股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括 貴集團於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年及截至2018年4月30日止四個月(「有關期間」)的綜合損益及全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及 貴集團的綜合財務狀況表，以及 貴公司於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日的財務狀況表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第I-4至I-90頁所載歷史財務資料構成本報告之一部分，乃為併入 貴公司日期為2018年10月31日有關 貴公司股份於**[編纂]**(「**[編纂]**」)首次**[編纂]**的文件(「文件」)而編製。

董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2.1所載編製基準編製真實公平的歷史財務資料，並落實董事認為必要的內部控制，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向　閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號*投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告*開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及實行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2.1所載編製基準編製真實公平的歷史財務資料的內部監控，以設計於類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註2.1所載編製基準真實公平反映　貴集團及　貴公司於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日的財務狀況以及　貴集團於有關期間的財務表現及現金流量。

審閱中期可比較財務資料

吾等已審閱　貴集團的中期可比較財務資料，此等財務資料包括截至2017年4月30日止四個月的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表及其他解釋資料(「中期可比較財務資料」)。　貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載編製基準編製中期可比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對中期可比較財務資料作出

結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號*由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱*進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及進行分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行審核的範圍，故吾等無法確保吾等將知悉所有審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不發表審核意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信就會計師報告而言，中期可比較財務資料在所有重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1所載編製基準編製。

聯交所主板證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例項下事宜的報告

調整

於編製歷史財務資料時，概無對第I-4頁界定的相關財務報表作出任何調整。

股息

吾等謹此提述歷史財務資料附註11所載有關　貴公司就有關期間派付股息的資料。

此致

上海瑞威資產管理股份有限公司
同人融資有限公司
列位董事　台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2018年10月31日

I 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載為歷史財務資料，其構成本會計師報告之一部分。

貴集團於有關期間的財務報表(歷史財務資料乃基於該等財務報表而編製)由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行審核(「有關財務報表」)。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，且除非另有指明，所有數值均約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

綜合損益及全面收益表

		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
	附註	*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	5	34,869	83,422	130,875	39,883	56,467
投資收入	5	—	12,415	2,762	—	4,036
其他收入及收益	5	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合營企業的投資的公平值增加／(減少)	19	1,505	(1,809)	24,849	2,276	4,170
其他開支	5	(186)	(396)	(6,919)	—	96
除税前溢利	6	13,906	58,106	88,946	23,873	38,391
所得税開支	9	(3,558)	(14,997)	(25,600)	(6,337)	(10,772)
年／期內溢利及全面收益總額		10,348	43,109	63,346	17,536	27,619
以下應佔：						
母公司擁有人		10,348	43,109	65,014	17,982	28,374
非控股權益		—	—	(1,668)	(446)	(755)
		10,348	43,109	63,346	17,536	27,619
母公司普通股股權持有人應佔每股盈利						
基本及攤薄						
—年／期內溢利(人民幣分)	10	12.17	42.58	59.10	16.35	25.22

綜合財務狀況表

		12月31日			4月30日
		2015年	2016年	2017年	2018年
	附註	*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	12	3,450	5,022	4,064	5,809
其他無形資產	13	319	267	953	474
於合營企業投資	14	—	—	—	1,678
遞延稅項資產	15	—	167	59	35
應收貸款	18	1,000	1,000	27,354	8,892
按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資	19	—	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					
應收款項	16	5,812	1,901	77,560	41,246
預付款項、按金及其他應收款項	17	31,129	20,004	26,548	13,647
應收貸款	18	—	—	20,736	58,610
按公平值計入損益的聯營公司或合營企業的投資	19	53,809	—	4,236	23,477
應收股息		—	—	101	637
現金及現金等價物	20	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	21	2,342	8,257	12,854	13,774
管理基金預付款		164	990	28,962	29,873
應付稅項	9	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**

		12月31日			4月30日
		2015年	2016年	2017年	2018年
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動負債					
遞延稅項負債	15	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**
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本	22	85,000	110,000	110,000	115,000
儲備	23	15,418	48,517	113,531	111,387
		100,418	**158,517**	**223,531**	**226,387**
非控股權益		—	—	83	896
權益總額		**100,418**	**158,517**	**223,614**	**227,283**

綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔						
			法定				
	股本	股份溢價	盈餘儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	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*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(附註22)	*(附註23a)*	*(附註23b)*				
於2015年1月1日	19,265	1	193	4,876	24,335	—	24,335
發行股份	65,735	—	—	—	65,735	—	65,735
年內全面收益總額	—	—	—	10,348	10,348	—	10,348
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	1,010	(1,010)	—	—	—
轉至股份溢價(附註22i)	—	6,509	(983)	(5,526)	—	—	—
於2015年12月31日	85,000	6,510*	220*	8,688*	100,418	—	100,418
於2015年12月31日及2016年1月1日	85,000	6,510	220	8,688	100,418	—	100,418
發行股份	25,000	25,000	—	—	50,000	—	50,000
年內全面收益總額	—	—	—	43,109	43,109	—	43,109
收購非控股權益	—	(10)	—	—	(10)	—	(10)
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	4,404	(4,404)	—	—	—
股息(附註11)	—	—	—	(35,000)	(35,000)	—	(35,000)
於2016年12月31日	110,000	31,500*	4,624*	12,393*	158,517	—	158,517
於2016年12月31日及2017年1月1日	110,000	31,500	4,624	12,393	158,517	—	158,517
非控股股東注資	—	—	—	—	—	800	800
年內全面收益總額	—	—	—	65,014	65,014	(1,668)	63,346
收購附屬公司(附註24)	—	—	—	—	—	951	951
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	7,223	(7,223)	—	—	—
於2017年12月31日	110,000	31,500*	11,847*	70,184*	223,531	83	223,614

	母公司擁有人應佔							
	股本	股份溢價	以股份為基礎的付款儲備	法定盈餘儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	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*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(附註22)	*(附註23a)*	*(附註23b)*	*(附註23c)*				
於2017年12月31日及2018年1月1日	110,000	31,500	—	11,847	70,184	223,531	83	223,614
期內全面收益總額	—	—	—	—	28,374	28,374	(755)	27,619
發行股份	5,000	10,000	4,800	—	—	19,800	—	19,800
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	1,250	1,250
收購非控股權益	—	(318)	—	—	—	(318)	318	—
股息(附註11)	—	—	—	—	(45,000)	(45,000)	—	(45,000)
於2018年4月30日	115,000	41,182*	4,800*	11,847*	53,558*	226,387	896	227,283

	母公司擁有人應佔						
	股本	股份溢價	法定盈餘儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	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*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(附註22)	*(附註23a)*	*(附註23c)*				
於2016年12月31日及2017年1月1日	110,000	31,500	4,624	12,393	158,517	—	158,517
非控股股東注資(未經審核)	—	—	—	—	—	650	650
期內全面收益總額(未經審核)	—	—	—	17,982	17,982	(446)	17,536
收購附屬公司(附註24)	—	—	—	—	—	951	951
於2017年4月30日(未經審核)	110,000	31,500	4,624	30,375	176,499	1,155	177,654

* 該等儲備賬目分別指於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日於綜合財務狀況表中的綜合儲備總額人民幣15,418,000元、人民幣48,517,000元、人民幣113,531,000元及人民幣111,387,000元。

綜合現金流量表

		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
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
經營活動所得現金流量						
除税前溢利		13,906	58,106	88,946	23,873	38,391
調整：						
利息收入	5	(21)	(163)	(242)	(144)	(39)
壞賬撥備	5、6	—	—	237	—	(96)
商譽減值虧損	5、6	—	—	6,615	—	—
出售物業、廠房及設備的虧損	5	15	2	—	—	—
出售其他無形資產的虧損	5	—	294	—	—	—
物業、廠房及設備折舊	6、12	777	1,002	1,569	524	560
其他無形資產攤銷	6、13	49	32	2,153	434	652
出售附屬公司虧損／(收益)	25	149	(23)	(2)	—	—
應佔合營企業的溢利及虧損	14	—	—	498	—	322
按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資所得股息收入(「按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資」)	5	—	(12,415)	(3,260)	—	(4,358)
以股份為基礎的付款	23(b)	—	—	—	—	4,800
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減少／(增加)	19	(1,505)	1,809	(24,849)	(2,276)	(4,170)
應收款項減少／(增加)		(2,436)	3,911	(75,659)	(26,277)	36,314
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		(8,109)	5,582	12,544	1,555	(26,415)
管理基金預付款減少／(增加)		(2,454)	826	27,972	(1,203)	911
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		(10,359)	7,123	(23,222)	(3,491)	920
經營活動所得現金		(9,988)	66,086	13,300	(7,005)	47,792
已收利息		21	163	242	144	39
已付税項		(1,558)	(8,517)	(18,067)	(13,130)	(13,163)
經營活動所得現金流量淨額		(11,525)	57,732	(4,525)	(19,991)	34,668

		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
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
投資活動所得現金流量						
按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資增加	19	(45,770)	(3,000)	(4,000)	—	(99,000)
按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資所得股息收入		—	12,415	3,159	—	3,822
購買物業、廠房及設備項目	12	(3,618)	(3,201)	(586)	(134)	(2,305)
採購其他無形資產	13	—	(274)	(76)	—	(173)
向第三方墊款		—	—	(50,000)	—	—
收購附屬公司	24	—	—	3,642	(1,358)	—
於合營企業的股本注資	14	—	—	—	—	(2,000)
向第三方墊款之預付款項		—	—	—	—	20,000
出售附屬公司所得款項	25	4,976	4,983	(496)	—	—
投資活動所得現金流量淨額		(44,412)	10,923	(48,357)	(1,492)	(79,656)
融資活動所得現金流量						
發行股份所得款項	22、23	65,735	50,000	—	—	15,000
非控股權益注資		—	—	800	650	1,250
收購非控股權益		—	(10)	—	—	—
已付股息	11	—	(35,000)	—	—	—
融資活動所得現金流量淨額		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		10,094	93,739	41,657	72,906	12,919
現金及現金等價物結餘分析						
綜合財務狀況表及現金流量表列賬之現金及現金等價物		10,094	93,739	41,657	72,906	12,919

貴公司財務狀況表

		12月31日			4月30日
		2015年	2016年	2017年	2018年
	附註	*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	12	3,450	5,022	3,824	3,352
其他無形資產	13	319	267	315	474
於附屬公司之權益		6,000	3,010	55,675	69,798
應收附屬公司款項		23,000	15,469	4,184	1,846
於合營企業的投資		—	—	—	1,678
遞延稅項資產		—	85	—	—
按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資	19	—	53,000	77,041	156,018
非流動資產總值		32,769	76,853	141,039	233,166
流動資產					
應收款項	16	4,040	804	42,039	23,185
預付款項、按金及其他應收款項	17	2,961	4,158	8,519	7,103
應收貸款	18	—	—	—	39,560
按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資	19	53,809	—	4,236	23,477
已收股息		—	—	101	29,637
現金及現金等價物	20	9,986	86,315	36,159	1,554
流動資產總值		70,796	91,277	91,054	124,516
流動負債					
其他應付款項及應計費用	21	2,157	3,721	8,513	7,825
管理基金預付款		164	990	890	85
應付股息		—	—	—	45,000
應付稅項	9	1,765	8,626	5,475	2,989
流動負債總額		4,086	13,337	14,878	55,899
流動資產淨值		66,710	77,940	76,176	68,617
總資產減流動負債		99,479	154,793	217,215	301,783

		12月31日			4月30日
		2015年	2016年	2017年	2018年
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動負債					
應付附屬公司款項		—	—	15,650	84,446
遞延稅項負債		452	—	4,392	5,470
非流動負債總額		452	—	20,042	89,916
資產淨值		99,027	154,793	197,173	211,867
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本	22	85,000	110,000	110,000	115,000
儲備	23	14,027	44,793	87,173	96,867
權益總額		99,027	154,793	197,173	211,867

II 歷史財務資料附註

1. 公司資料

上海瑞威資產管理股份有限公司為於中華人民共和國(「中國」)註冊成立的有限公司。 貴公司註冊地位於中國上海市自由貿易試驗區源深路1088號葛洲壩大廈1601室。

貴公司主要從事基金及投資管理業務。 貴公司的投資目標為通過股權或債務融資及不良資產的多元化組合的投資中確保資金安全的同時取得持續回報。於有關期間， 貴公司的附屬公司從事下列主要活動：

- 基金管理；
- 有關相關基金的設立及架構以及尋求投資者的投資管理(「投資管理」)。

於有關期間末， 貴公司於其附屬公司擁有直接或間接權益，而所有附屬公司均為私人有限公司，詳情載列如下：

附屬公司	*附註*	註冊成立／成立地點及日期及營業地點	註冊股本的面值	貴公司應佔權益百分比	主要活動
直接擁有：					
上海瑞襄投資管理有限公司(「上海瑞襄」)	(1)	中國 2013年12月3日	人民幣1,000,000元	100%	基金管理
瑞威(北京)商務諮詢有限公司(「北京瑞威商務諮詢」)	(1)	中國 2016年3月29日	人民幣1,000,000元	100%	投資管理

附屬公司	*附註*	註冊成立／成立地點及日期及營業地點	註冊股本的面值	貴公司應佔權益百分比	主要活動
武漢瑞威商務諮詢有限公司(「武漢瑞威」)	(1、2、3)	中國 2017年2月20日	人民幣5,000,000元	65%	投資管理
廣州瑞威資產管理有限公司(「廣州瑞威」)	(1、2)	中國 2017年3月17日	人民幣10,000,000元	90%	投資管理
上海瑞威喬方投資管理有限公司(「喬方投資」)	(1、2、5)	中國 2016年1月25日	人民幣10,000,000元	51%	投資管理
上海金開東瑞資產管理有限公司(「金開東瑞」)	(1、4)	中國 2015年11月25日	人民幣10,000,000元	100%	尚未營業
嘉晟瑞信(天津)基金銷售有限公司(「嘉晟瑞信」)	(1)	中國 2016年6月30日	人民幣55,000,000元	100%	投資管理
上海芮楚商務諮詢有限公司(「上海芮楚」)	(1)	中國 2017年7月5日	人民幣1,000,000元	100%	投資管理
北京瑞威資產管理有限公司(「北京瑞威資產管理」)	(1)	中國 2018年3月8日	人民幣10,000,000元	100%	尚未營業

所有於中國註冊的集團公司的英文名稱乃由 貴公司管理層盡最大努力對該等公司中文名稱翻譯所得，此乃由於該等公司並無正式英文名稱。

附註：

(1) 自該等實體各自的註冊成立日期以來，並無編製及刊發經審核財務報表，乃由於該等公司為國內公司且不受限於中國內地的相關法規及規例項下的任何法定審核規定或並未開始營業。

(2) 該等公司為 貴公司之非全資附屬公司，因此，根據 貴公司對其控制列賬為附屬公司。

(3) 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。

根據股東大會於2018年2月28日通過之決議案，其中一名股東轉讓其於武漢瑞威15%的股份，代價達人民幣750,000元。因此， 貴集團擁有90%投票權、65%股權及25%授權股權持有者之權利。

(4) 金開東瑞隨後已出售，有關更多詳情，請參閱附註32。

(5) 上海瑞威喬方投資管理有限公司(前稱為上海喬方投資管理有限公司)已於2018年5月31日完成其名稱變更。

2.1 編製基準

歷史財務資料根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，包括國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)批准的所有準則及詮釋。於2018年1月1日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則(包括國際財務報告準則第9號金融工具(「國際財務報告準則第9號」)及國際財務報告準則第15號客戶合約收益(「國際財務報告準則第15號」))連同相關過渡性條款，已由 貴集團於有關期間編製歷史財務資料時採納。

歷史財務資料按歷史成本法編製，惟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量。歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，且除非另有指明，所有數值約整至最接近的千位數。

綜合財務報表包括 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)於有關期間的財務報表。

附屬公司的財務報表乃於與 貴公司相同的報告期間編製，並使用一致的會計政策。附屬公司之業績自 貴集團取得控制權之日起綜合入賬，並繼續合併至該控制權終止當日。

損益及其他全面收益各部分乃歸屬於 貴集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉導致非控股權益出現赤字結餘。所有與 貴集團成員之間交易相關的集團內部資產及負債、權益、收入、支出及現金流量在綜合入賬時全額對銷。

倘 貴集團失去對附屬公司的控制權，其終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)記錄於權益的累計換算差額；並確認(i)所收代價之公平值，(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)損益賬中任何因此產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益內確認之 貴集團應佔部分按照 貴集團直接出售相關資產或負債所需的相同基準重新分類為損益或保留溢利(如適用)。

倘事實及情況顯示上述三項控制因素中的一項或多項出現變動， 貴集團會重新評估其是否控制被投資方。一家附屬公司的所有者權益的變動在沒有失去控制權的情況下乃作為一項權益交易入賬。

2.2 已頒佈但未生效之國際財務報告準則

貴集團尚未於本歷史資料中採用以下已公佈但未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。 貴集團擬將於其生效時(如適用)採用該準則。

國際財務報告準則第9號的修訂	*具有負補償之提前付款特徵*[1]
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂	*投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資*[3]
國際財務報告準則第16號	*租賃*[1]
國際財務報告準則第17號	*保險合約*[2]
國際會計準則第19號的修訂	*計劃修訂、縮減或結清*[1]
國際會計準則第28號的修訂	*於聯營公司及合營企業之長期權益*[1]
國際財務報告詮釋委員會第23號	*所得稅處理之不確定性*[1]
國際財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進	*下列準則之修訂：*
	— 國際財務報告準則第3號 *業務合併*[1]
	—國際財務報告準則第11號 *聯合安排*[1]
	—國際會計準則第12號 *所得稅*[1]
	—國際會計準則第23號 *借貸成本*[1]

1 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

3 尚未釐定強制生效日期，但可予採納

預期將適用於 貴集團之國際財務報告準則之進一步資料如下：

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號*租賃*、國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號*釐定安排是否包含租賃*、常務詮釋委員會詮釋公告第15號*經營租賃 — 獎勵*及常務詮釋委員會詮釋公告第27號*評估涉及租賃法律形式的交易本質*。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項可選擇租賃確認豁免 — 低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人會確認作出租賃付款的負債(即租賃負債)及確認代表於租賃期內使用相關資產的權利的資產(即使用權資產)。除非使用權資產符合國際會計準則第40號*投資物業*的定義，否則使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及使用權資產的折舊開支。承租人亦將須於發生若干事件時重新計量租賃負債，例如因租賃期變更或用於釐定未來租賃付款的指數或比率變更而引致該等付款變更。

承租人一般將重新計量租賃負債的數額確認為使用權資產的調整。國際財務報告準則第16號大致沿用國際會計準則第17號內出租人的會計處理。出租人將繼續使用與國際會計準則第17號相同的分類原則將所有租賃分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。貴公司董事認為，採納國際財務報告準則第16號將主要影響 貴集團作為租賃(目前分類為經營租賃)承租人的會計處理。預期應用新會計模型將導致資產及負債增加及影響於租期內綜合損益及其他全面收益表中確認開支的時間。於2018年4月30日， 貴集團不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃款項總額為人民幣10,166,000元，其中於一年內到期的最低租賃款項為人民幣5,155,000元及於超過一年但不超過五年到期的最低租賃款項為人民幣5,011,000元。鑒於 貴集團於2018年4月30日擁有資產總值人民幣330,966,000元， 貴集團董事認為首次採用國際財務報告準則第16號將不會對 貴集團的財務表現及狀況造成重大影響。新準則預計於2019年1月1日之財政年度或之後應用。

除國際財務報告準則第16號外，其他新準則預期不會提早予以採納，且 貴集團預期於生效日期或之後應用其財務報表並不會有任何重大影響。

2.3 重大會計政策概要

附屬公司

附屬公司為 貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當 貴集團對參與被投資方業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對被投資方的權力(即 貴集團獲賦現有能力以主導被投資方相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘 貴公司直接或間接擁有少於被投資方大多數投票或類似權利的權利，則 貴集團於評估其是否擁有對被投資方的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

(a) 與被投資方的其他投票權持有人的合約安排；

(b) 其他合約安排所產生的權利；及

(c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

不導致失去控制權的附屬公司所有者權益變動

不導致失去控制權的非控制性權益交易入賬列作權益交易 — 即以彼等為擁有人的身分與擁有人進行交易。已付任何代價的公平值與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。向非控股權益出售的盈虧亦於權益中入賬。

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司指 貴集團擁有一般不少於20%股份投票權的長期權益，並可對其實施重大影響力的實體。重大影響力指參與被投資方財政及經營決策的權力，但非控制或聯合控制該等政策。

合營企業為一項合營安排，據此，擁有該安排之共同控制權的各方均有權享有該合營企業的資產淨值。共同控制權指訂約協定共享安排控制權，僅在相關活動決策須經共享控制權之各方一致同意之情況下存在。

貴集團於聯營公司及合營企業投資乃按 貴集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。因應有可能存在不相近的會計政策，已作出調整。貴集團所佔聯營公司及合營企業的收購後業績及其他全面收益，計入綜合全面收益內。此外，倘於聯營公司及合營企業權益項內直接確認一項變動，則 貴集團於綜合權益變動表內確認任何有關變動的所佔部分(如適用)。 貴集團與聯營公司及合營企業之間發生的交易產生的未變現收益及虧損，以 貴集團對聯營公司及合營企業的投資為限予以抵銷，惟未變現虧損證明所轉讓資產發生減值除外。收購聯營公司及合營企業產生的商譽計入 貴集團於聯營公司及合營企業投資的一部分。

倘於聯營公司之投資成為於合營企業之投資抑或於合營企業之投資成為於聯營公司之投資，保留權益不予重新計量。相反，投資繼續按權益法列賬。在所有其他情況下，若 貴集團失去對聯營公司的重大影響力或合營企業的共同控制權，則會按公平值計量及確認任何留存投資。失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權時聯營公司或合營企業的賬面值與留存投資公平值及出售所得款項之間的差額於損益確認。

根據國際會計準則第28號於聯營公司及合營企業之投資內的豁免，倘 貴集團作為投資基金管理人，則不使用權益法將其於聯營公司或合營企業的投資入賬。相反， 貴集團已選擇根據國際財務報告準則第9號於損益內按公平值計量其於聯營公司或合營企業的投資。該豁免與按公平值計量為財務報表使用者提供資料有關，多於採用權益法提供的資料。此乃對使用權益法計量合營企業及聯營公司權益的要求的豁免，而非國際會計準則第28號範圍內該等實體持有的合營企業及聯營公司會計處理的例外情況。

於聯營公司及合營企業之投資被分類為持作出售時，其根據國際財務報告準則第5號*持有待售之非流動資產及已終止業務*入賬。

業務合併及商譽

業務合併以購買法列賬。已轉讓代價按收購日的公平值計量，即 貴集團於收購日已轉讓資產、對被收購方原股東承擔的負債，以及 貴集團就取得被收購方控制權所發行股本權益的公平值的總和。就各項業務合併而言， 貴集團可選擇是否計量於具有

現實擁有權權益的被收購方的非控股權益，並使其持有人有權於按公平值進行清算時按比例分佔資產淨值或按比例分佔被收購方可識別資產淨值。非控股權益的所有其他部分按公平值計量。收購相關成本在發生時支銷。

當　貴集團收購一項業務時，會根據合約條款以及於收購日之經濟環境和相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出合適的分類及指定，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前已持有的股本權益乃按收購日期的公平值重新計量，而由此產生的損益於損益確認。

收購方將轉讓的任何或然代價於收購日按公平值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公平值計量，且公平值變動確認為損益。倘若或然代價分類為權益，則其毋須重新計量，且後續結算在權益中列賬。

商譽初始按成本計量，即已轉讓代價、已確認非控股權益及　貴集團先前持有的被收購方股權的公平值總額超出所收購可識別淨資產及所承擔負債的差額。如代價及其他項目的總合低於所收購淨資產的公平值，該等差額在重新評估後，於損益表中確認為議價收購收益。

初始確認後，商譽乃按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須於每年進行測試是否發生減值，或倘事件或環境變化表明其賬面值可能出現減值，則需要進行更為頻繁的測試。　貴集團於每年12月31日對商譽進行減值測試。就減值測試而言，自業務合併收購的商譽自收購之日起分配至　貴集團各現金產生單位或現金產生單位組別，該現金產生單位或現金產生單位組別預期將從合併協同效益中獲益，而無論　貴集團是否有其他資產或負債被分配至該等現金產生單位或單位組別。

減值以評估與商譽相關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額來確定。如現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額少於其賬面值，則確認減值虧損。已確認的商譽減值虧損在後續期間不可撥回。

如商譽被分配至一個現金產生單位(或現金產生單位組別)，且該單位業務的一部分被出售，在確定該被出售業務的損益時，與被出售業務相關的商譽將計入該業務的賬面值。在該等情況下出售的商譽以被出售的業務及被保留的現金產生單位的部分的相對值為基礎計量。

金融工具

貴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；
- 按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)。

按攤銷成本計量之金融資產

倘債務工具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，並且其合約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，則其以攤銷成本計量。 貴集團於此類別中包括現金及現金等價物、應收款項、應收貸款及其他應收款項及按金。

按公平值計入損益計量之金融資產(按公平值計入損益)

於下列情況下，金融資產按公平值計入損益計量：

(a) 金融資產的合約條款於指定日期並不產生現金流量，僅為支付本金及未償還本金的利息

或

(b) 其並非在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的業務模式下持有

或

(c) 於初始確認時，不可撤銷地將其指定為按公平值計入損益，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的不一致性。

按攤銷成本計量之金融資產

此類別包括除按公平值計入損益計量外之金融負債。 貴集團包括其他短期應付款項。

當金融負債被持作買賣及衍生工具或應用公平值指定時其以攤銷成本或按公平值計入損益計量。

首次計量

按公平值計入損益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中確認。

金融資產及負債(按公平值計入損益之金融資產及負債除外)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。

後續計量

於初步測量後， 貴集團按公平值計量分類為按公平值計入損益之金融工具。該等金融工具之公平值之後續變動乃於全面收益表內按公平值計入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益或開支及全面收益表中的股息收益或開支。

債務工具(按公平值計入損益分類除外)乃使用實際利率法減任何減值撥備按攤銷成本計量。收益及虧損乃於債務工具終止確認或減值時通過攤銷進程於損益中確認。

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

實際利率法(實際利率法)乃為一種用於計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於相關期間分配及確認損益中利息收入或利息支出的方法。實際利率指將金融資產或金融負債整個預計年期的估計未來現金流量折現為該金融資產之賬面總值或金融負債之攤銷成本之利率時。於計算實際利率， 貴集團乃按金融工具之所有合約條款而估計其現金流量，但不考慮預期信貸虧損。此計算包括所有合約交易雙方所支付或收取能構成整體實際利率、交易成本及所有其他溢價或折讓之費用。

終止確認

一項金融資產(或一項金融資產之一部分或一組相若金融資產之一部分)於收取該項資產所得現金流量之權利屆滿，或 貴集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，或根據一項過渡安排，承擔將所收取之現金流量悉數支付予第三方之責任時終止確認，且 貴集團：

(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絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。倘 貴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)但並無轉讓或保留該項資產之全部風險及回報且並無轉讓該項資產之控制權，該資產以 貴集團持續參與該資產方式確認。於此情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映 貴集團保留權利及責任之基準計量。

當金融負債項下之責任已獲履行、取消或期滿， 貴集團終止確認金融負債。

金融資產減值

貴集團擁有各種符合國際財務報告準則第9號新預期信貸虧損模型的金融資產類型：

- 為提供服務的應收款項；及
- 應收貸款及其他應收款項。

就應收款項而言， 貴集團應用國際財務報告準則第9號批准之簡化方法，其規定初始確認應收款項時予以確認之預計使用年期虧損。

貴集團已按前瞻性基準，對其按攤銷成本列賬的債務工具相關的預期信貸虧損(包括應收貸款及自財務擔保合約產生之風險)進行評估。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。附註31信貸風險詳細描述 貴集團如何確定信貸風險是否顯著增加。

其他應收款項之減值視乎信貸風險自初始確認後有否顯著增加，按12個月預期信貸虧損或就年期之預期信貸虧損計量。倘應收款項之信貸風險自初始確認後顯著增加，則減值按年期之預期信貸虧損計量。

撇銷

若日後收回不可實現時， 貴集團則會撇銷(部分或全部)金融資產的總賬面金額。該情況通常出現在 貴集團確定債務人沒有資產或可產生足夠的現金流量的收入來源來償還應撇銷的金額。然而，已撇銷的金融資產仍可能受到執行活動的影響，以遵守 貴集團收回應收金額的程序。

金融工具抵銷

只有 貴集團現時存在一項可依法強制執行的權利可抵銷已確認的金融資產與金融負債，且有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則兩者可予抵銷，且其淨額列入財務狀況表內。淨額抵銷總協議不適用該情況，除非為該協議的一方違約及相關資產及負債於財務狀況表中列為總額。

公平值計量

貴集團於各報告期末按公平值計量其於聯營公司或合營企業之投資。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 貴集團能取用者。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。

貴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水平輸入數據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方法

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方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產和負債而言， 貴集團於各報告期末透過重新評估分類釐定轉撥是否於各級之間發生(基於對整體公平值計量而言屬重大的最低水平輸入數據)。

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。

於各報告期末，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(商譽除外)減值虧損，惟撥回的金額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。

關聯方

在下列情況下，有關人士被視為與 貴集團有關聯：

(a) 有關人士為個人或其家族的近親成員，且其

(i) 對 貴集團具有控制權或共同控制權；

(ii) 對 貴集團具有重大影響力；或

(iii) 為 貴集團或 貴集團母公司之主要管理層人員；

或

(b) 倘下列任何情況適用，有關人士為實體：

(i) 有關實體與 貴集團屬同一集團之成員公司；

(ii) 有關實體為另一實體(或該另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營企業；

(iii) 有關實體與 貴集團均為同一第三方之合營企業；

(iv) 有關實體為一家第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；

(v) 有關實體為 貴集團或與 貴集團有關聯之實體為其僱員利益而設立之離職後福利計劃；

(vi) 有關實體由(a)項所指定人士控制或共同控制；

(vii) 第(a)(i)項所指定人士對有關實體行使重大影響力或為該實體(或該實體之母公司)之主要管理層人員；及

(viii) 有關實體或其所屬集團之任何成員公司向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

除在建工程外，物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。當物業、廠房及設備項目分類為持作出售或當其為分類為持作出售的出售組別一部分時，其不會折舊且應根據國際財務報告準則第5號列賬，於「非流動資產及持作出售的出售組別」的會計政策中進一步闡釋。物業、廠房及設備項目成本包括其購入價及使資產達致其擬定用途的運作狀況及地點的任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後所產生的支出(例如維修及保養費用)，一般於其產生期間從全面收益表中扣除。倘滿足確認標準，則重大檢查的開支於資產賬面值資本化為重置部分。倘物業、廠房及設備的重要部分須定期重置，則 貴集團將相關部分確認為具有具體使用年期的個別資產並相應折舊。

折舊以直線法計算，按每項物業、廠房及設備項目的估計可使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。就此而言，所用主要年度比率如下：

	估計可使用年期	年度折舊率
汽車	4年	24.00%
辦公室設備	3-5年	19.00%至31.67%
租賃改良	2-5年	20.00%至50.00%

倘物業、廠房及設備項目的各部分有不同的可使用年期，該項目的成本將在各部分之間作合理分配，而每部分將個別計提折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法於每個財政年末進行評估，並在適當時作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括首次確認的任何重要部分)於出售時或當其使用或出售預期不會產生任何日後經濟利益時終止確認。被終止確認的資產因其出售或報廢而產生的任何損益，為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額，於該資產終止確認的年度於全面收益表中確認。

無形資產(商譽除外)

單獨收購之無形資產於首次確認時按成本計量。於業務合併中收購之無形資產之成本為其於收購日之公平值。無形資產之可使用年期可評估為有限期或無限期。具有有限使用年限的無形資產在使用經濟期限內攤銷，且如有跡象表明該無形資產可能減值，則評估減值。具有有限使用年限的無形資產的攤銷期和攤銷方法至少於各財政年末審查。

各類無形資產於下列期間均等攤銷：

軟件	120個月
有利合約	合約受益期(即13個月)

於業務合併期間產生的有利合約將根據購買協議授予 貴集團13個月的受益期。該軟件兼容性高且主要用於協助辦公室及簿記。軟件的服務輸出穩定並滿足操作需求(無需頻繁的技術更新及維護)，故管理層經考慮使用該辦公室軟件提供的運營效益以及於市場的升級及發展期後，亦估計辦公室軟件的使用壽命為10年。

終止確認無形資產所產生的收益或虧損按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計量，並於終止確認資產期間在損益中確認。

租賃

資產擁有權(法定業權除外)的絕大部分回報與風險撥歸 貴集團的租賃，均列為融資租賃。於融資租賃開始時，租賃資產成本按最低應付租金的現值資本化，並連同債項(不包括利息部分)一併列賬，藉以反映購買及融資情況。資本化融資租賃持有的資產(包括融資租賃項下預付土地租賃付款)納入物業、廠房及設備內，並按租期及資產估計可使用年期兩者中的較短者折舊。相關租賃的財務成本於全面收益表內扣除，以便在租賃年期內產生定期扣減額。

通過融資性質的租購合約購入的資產列賬為融資租賃，但須於其估計可使用年期折舊。

凡將資產擁有權的絕大部分回報及風險保留予出租人的租賃，均列作經營租賃。倘 貴集團為承租人，則經營租賃項下的應付租金(扣除收自出租人的任何優惠)於租期按直線法於全面收益表中扣除。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資，減去須按要求償還並構成 貴集團現金管理一部分的銀行透支，其組成 貴集團現金管理的不可或缺部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物指手頭現金及銀行存款(包括定期存款)以及使用時不受限制的與現金性質相若的資產。

撥備

如因過往事項而產生現有(法定或推定)責任，而且未來可能需要撥出資源以償付相關責任，並在可能對該責任的數額作出可靠估計的情況下，則須確認撥備。

倘貼現的影響屬重大，所確認撥備金額為預期將須償付相關責任的未來開支於報告期末的現值。因時間流逝而導致已貼現現值金額增加，將計入全面收益表。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認的項目有關的所得稅於損益外確認，可於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債按預期可從稅務機關收回或支付予稅務機關的金額計量，並基於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)及考慮 貴集團經營所在國家現行詮釋及慣例而定。

遞延稅項乃使用負債法，就於報告期末資產及負債的稅基與其作財務申報用途的賬面值之間的所有暫時性時差額作出撥備。

就所有應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債來自於一項非業務合併交易中初步確認的商譽或一項資產或負債，且於交易之時，既不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損；及

- 就於附屬公司及合營企業投資相關的應課稅暫時性差額而言，惟暫時性差額的撥回時間可予控制，且暫時性差額不會於可見將來撥回。

就所有可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。確認遞延稅項資產時，以將來有應課稅溢利用於抵銷可扣減暫時性差額，及結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限，除非：

- 遞延稅項資產關乎因資產或負債於一項非業務合併交易中被初步確認的可扣減暫時性差額，並於交易進行時既不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損；及

- 就於附屬公司及合營企業投資相關的可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產的確認僅限於暫時性差額可能於可見將來撥回且將來有應課稅溢利用於抵銷暫時性差額。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並減低至不再有足夠應課稅溢利可用以全部或部分抵銷遞延稅項資產為止。未確認的遞延稅項資產將於各報告期末重新評估，並在有足夠應課稅溢利抵銷全部或部分將予收回遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債乃依據報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)，按資產變現或負債清償期間的預期適用稅率計量。

遞延稅項資產及遞延稅項負債是與同一稅收徵管部門對同一納稅主體徵收的所得稅相關，或者是與不同的納稅主體相關，其在預期未來每一發生重大金額的遞延稅項負債及資產清償和收回的期間內，意圖以淨額結算當期稅項負債和資產或是同時變現資產和清償負債。

政府補助

倘能合理確定能收到補助及遵循補助的所有附帶條件，政府補助會按公平值確認。倘補助與開支項目相關，則補助會以擬作補償的成本支銷的期間系統地確認為收入。

收益確認

貴集團的收益主要來自基金管理費及基金設立費。

收益按已收或應收代價的公平值計量，並指已執行服務扣除增值税後經重列之應收款項。如下所述，當 貴集團各項活動的具體標準達標時， 貴集團確認收益：

(a) 常規管理費根據管理資產價值的預定固定百分比定期確認；

(b) 在符合相關或然標準時，其通常為投資者共同協定利潤分配時，績效費會於其可根據實際表現計量釐定時確認；

(c) 假設滿足所有其他收益確認標準及概無進一步債務或緊急情況，基金設立服務收益於成立基金產品後及當結束提供服務及費用變為固定及可釐定時入賬；

(d) 利息收入乃按實際利息法計算確認；

(e) 股息收入於收取付款權確立時確認。

貴集團預期倘提供予基金服務至基金付款的期限超過一年，則概無任何合約。因此， 貴集團並未就貨幣時間價值調整任何交易價格。

僱員退休福利

貴公司及其於中國內地經營的附屬公司的僱員須參與地方市政府管理的中央退休金計劃。該等附屬公司須向中央退休金計劃提供佔薪金成本若干比例的供款。有關該等供款根據中央退休金計劃的規則為應付款項，故於全面收益表中扣除。

以股份支付的補償

貴集團於發行日期向並無附加使用條件的核心管理人發行股份， 貴集團收取公平值超過該等股份原始價值計入損益之溢價。

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴集團歷史財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響所呈報收益、開支、資產及負債的金額及其隨附披露資料以及或然負債的披露資料。有關該等假設及估計的不確定性可能導致須對日後受影響資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

貴集團管理的投資基金

貴集團於我們管理的部分基金持有一定程度的直接利益。於釐定 貴集團是否控制該等基金時，通常會考慮 貴集團於該等基金之總體經濟利益水平、基金管理人之決策範圍及投資者罷免投資經理之權利大小。

根據國際財務報告準則第10號，只有當投資者擁有以下所有因素時，投資者才能控制被投資方：(a)對被投資方擁有權力；(b)對參與被投資方業務的浮動回報承擔風險或享有權利；(c)能透過對被投資方的權力影響投資者的回報金額。在評估權力是否存在時，如果基金管理人隨時可以取消， 貴集團將無權控制資金。關於浮動回報，該等基金之總體經濟利益，包括該等基金的直接利益的程度、收取的定期管理費和獲得的業績獎金都將被考慮在內， 貴集團以30%作為評估我們是否因參與被投資方業務而承擔或有權獲得重大浮動回報的參考點。

於往績記錄期， 貴集團管理的基金的財務並未合併入 貴集團的財務，原因是根據國際財務報告準則第10號，經考慮上述所有因素， 貴集團無法控制該等基金。

估計不確定性

於報告期末，有關估計不確定性的日後及其他主要來源的主要假設，具有導致對接下來財政年度資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險，載列如下。

商譽減值

貴集團最少每年一次確定商譽有否減值，此須估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。 貴集團估計使用價值須估計現金產生單位之預期未來現金流量，以及須選出合適之貼現率，以計算該等現金流量之現值。

非金融資產減值(商譽除外)

於各相關期末， 貴集團評估所有非金融資產是否有任何減值跡象。當有跡象表明未必能收回賬面金額時，其他非金融資產會進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即其公平值減出售成本及使用價值兩者中的較高者)時，則存在減值。公平值減出售成本是根據按公平原則進行具有約束力的類似資產出售交易所得的數據或可觀察市場價格減去出售資產的增量成本而計算。當計算使用價值時，管理層必需估計預期未來來自資產或現金產生單位的現金流量，同時選擇適當的貼現率以計算該等現金流量的現值。

公平值

並未於活躍市場報價的按公平值計入損益的於聯營公司的投資之公平值乃用作觀察市場價或市場率、近期交易價格及基於建模的內部評估。 貴集團使用其判斷以選擇多種方法並主要根據於各報告期末的現有市場條件作出假設。由此產生的會計估計可能不等於相關的實際結果。進一步詳情載於附註30。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

貴集團須繳納中國企業所得稅。由於有關所得稅的若干事宜尚未經地方稅務局確認，故於釐定所得稅撥備時須根據現時已頒佈稅法、稅務規範及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事宜的最終稅務結果有別於初始記錄的金額，則差額將對所得稅及差額變現期間的稅項撥備產生影響。

遞延稅項資產

就所有可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產，惟以將來有應課稅溢利用於抵銷可扣減暫時性差額，及結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限。釐定可確認的遞延稅項資產金額需要管理層依據日後應課稅溢利的時間與水平及日後稅務規劃策略作出重大判斷。進一步詳情載於歷史財務資料附註15。

4. 經營分部資料

管理層監控 貴集團業務的經營業績，包括項目的管理費及諮詢收入，以便作出有關資源分配及績效評估的決策。由於所有項目具有相若經濟特點且其管理服務及諮詢服務性質及上述業務程序的性質、上述業務的基金類型或類別及分配財產或提供服務所用方法與所有項目均相似，故所有項目整合為一個可報告經營分部。

地域資料

由於 貴集團來自外部基金的收益僅來自其於中國內地的業務經營且 貴集團概無非流動資產位於中國內地之外，故並無呈列地域資料。

有關主要客戶的資料

於往績記錄期及截至2017年4月30日止四個月各期間來自貢獻 貴集團收入10%或以上之主要客戶之收益載列如下：

	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）	
客戶A	不適用*	14,386	24,057	7,909	7,909
客戶B	不適用**	10,282	不適用**	不適用**	不適用**
客戶C	不適用***	不適用***	15,043	4,911	不適用***

* 客戶A截至2015年12月31日止年度的收益少於 貴集團收益的10%。

** 僅於截至2016年12月31日止年度，客戶B的收益高於 貴集團收益的10%。

*** 僅於截至2017年12月31日止年度及截至2017年4月30日止四個月，客戶C的收益高於 貴集團收益的10%。

5. 收益、投資收入、其他收入及收益及其他開支

收益指於有關期間提供基金管理服務及提供有關相關基金的設立及架構以及尋求投資者的投資管理。

收益、投資收入、其他收入及收益及來自持續經營業務之其他開支分析如下：

	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					
基金管理費	31,671	80,148	128,770	39,883	54,112
基金設立費	3,188	3,274	2,105	—	2,355
其他	10	—	—	—	—
	34,869	83,422	130,875	39,883	56,467
投資收入					
應佔合營企業的溢利及虧損(附註14)	—	—	(498)	—	(322)
按公平值計入損益之於聯營公司或合營企業所得之股息收入	—	12,415	3,260	—	4,358
	—	12,415	2,762	—	4,036
其他收入					
利息收入	21	163	242	144	39
收益					
政府補助(附註6)	156	819	861	—	1,580
商業賠償(附註6)	166	—	—	—	—
出售附屬公司的收益(附註25)	—	23	2	—	—
其他	6	6	—	—	—
	349	1,011	1,105	144	1,619

	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)	
其他開支					
出售物業、廠房及設備的虧損(附註12)	15	2	—	—	—
出售無形資產的虧損(附註13)	—	294	—	—	—
出售附屬公司的虧損(附註25)	149	—	—	—	—
捐款	—	100	65	—	—
商譽減值(附註6)	—	—	6,615	—	—
壞賬撥備(附註6)	—	—	237	—	(96)
其他	22	—	2	—	—
	186	396	6,919	—	(96)

6. 除税前溢利

貴集團除税前溢利經扣除／(計入)下列各項後得出：

	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)	
折舊(附註12)	777	1,002	1,569	524	560
其他無形資產攤銷(附註13)	49	32	2,153	434	652
商譽減值(附註5)	—	—	6,615	—	—
壞賬撥備(附註5)	—	—	237	—	(96)
核數師薪酬	297	1,464	2,620	600	450
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員的薪酬(附註7)：					
工資及薪金	4,643	11,633	26,157	4,738	9,771
退休金及社會福利	823	1,972	4,778	969	2,398
投資收入(附註5)	—	(12,415)	(2,762)	—	(4,036)
政府補助(附註5)	(156)	(819)	(861)	—	(1,580)
商業賠償(附註5)	(166)	—	—	—	—

7. 董事及最高行政人員的薪酬

董事及最高行政人員於相關期間的薪酬根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露如下：

	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)	
薪金、津貼及實物利益	900	1,990	2,950	600	880
退休金計劃供款	130	208	257	73	90
以股份為基礎之付款	—	—	—	—	3,587
	1,030	2,198	3,207	673	4,557

(a) 獨立非執行董事

尚健先生、劉雲生先生及楊惠芳女士於2018年10月22日獲委任為 貴公司之獨立非執行董事。於有關期間，概無向獨立非執行董事支付任何薪酬。

(b) 執行董事及非執行董事

	薪金、津貼及實物利益	退休金計劃供款	薪酬總額
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
2015年			
執行董事：			
朱平先生	150	—	150
段克儉先生	310	7	317
蘇怡女士	310	81	391
	770	88	858
非執行董事：			
成軍先生	130	42	172
王旭陽先生	—	—	—
	130	42	172
總計	900	130	1,030

	薪金、津貼及實物利益	退休金計劃供款	薪酬總額
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
2016年			
執行董事：			
朱平先生	590	—	590
段克儉先生	580	83	663
蘇怡女士	580	83	663
	1,750	166	1,916
非執行董事：			
成軍先生	240	42	282
王旭陽先生	—	—	—
	240	42	282
總計	1,990	208	2,198
2017年			
執行董事：			
朱平先生	1,230	—	1,230
段克儉先生	740	88	828
蘇怡女士	740	88	828
	2,710	176	2,886
非執行董事：			
成軍先生	240	81	321
王旭陽先生	—	—	—
	240	81	321
總計	2,950	257	3,207
截至2017年4月30日止期間(未經審核)			
執行董事：			
朱平先生	200	—	200
段克儉先生	160	28	188
蘇怡女士	160	28	188
	520	56	576
非執行董事：			
成軍先生	80	17	97
王旭陽先生	—	—	—
	80	17	97
總計	600	73	673

	薪金、津貼及實物利益	退休金計劃供款	以股份為基礎之付款	薪酬總額
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2018年4月30日止期間				
執行董事：				
朱平先生	320	—	1,896	2,216
段克儉先生	240	30	383	653
蘇怡女士	240	30	597	867
	800	60	2,876	3,736
非執行董事：				
成軍先生	80	30	423	533
王旭陽先生	—	—	288	288
	80	30	711	821
總計	880	90	3,587	4,557

概無董事或最高行政人員於相關期間放棄或同意放棄任何酬金之安排。

8. 五名最高薪酬僱員

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月的五名最高薪酬僱員分別包括兩名董事、三名董事、三名董事、三名董事及三名董事，其薪酬詳情載於上文附註7。 貴公司餘下三名、兩名、兩名、兩名及兩名非董事的最高薪酬僱員於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月的薪酬詳情分別如下：

	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)	
薪金、津貼及實物利益	1,030	1,155	1,520	320	480
退休金計劃供款	70	166	174	57	61
	1,100	1,321	1,694	377	541

薪酬介乎下列範圍的非董事及非最高行政人員的最高薪酬僱員人數如下：

	僱員人數				
	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
零至1,000,000港元	3	2	2	2	2

9. 所得稅

貴集團須按實體基準就 貴集團成員公司所在及經營所在司法權區的稅項導致或產生的溢利繳納所得稅。 貴集團於中國內地經營的附屬公司於有關期間須按中國企業所得稅稅率25%繳稅(貴集團之附屬公司上海瑞襄除外，於2015年度按優惠稅率10%徵稅)。

	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)	
即期—中國內地年／期內開支	3,035	15,616	20,106	5,017	9,673
遞延稅項(附註15)	523	(619)	5,494	1,320	1,099
年／期內稅項開支總額	3,558	14,997	25,600	6,337	10,772

於各有關期間，按 貴公司及其大多數附屬公司所在國家法定利率計算的除税前溢利適用的税項開支與按實際利率計算的税項開支對賬，以及適用税率與實際税率的對賬如下：

	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)	
除税前溢利	13,906	58,106	88,946	23,873	38,391
按法定税率繳税(25%)	3,477	14,527	22,237	5,968	9,598
地方機構徵收不同税費的影響	(3)	—	—	—	—
不可扣税開支	81	114	1,863	19	1,344
上年度使用的税務虧損及可抵扣暫時性差異	—	—	(143)	—	(741)
應佔合營企業及聯營公司的溢利及虧損	—	—	124	—	81
未確認税項虧損	3	356	1,519	350	490
年／期內税項開支總額	3,558	14,997	25,600	6,337	10,772

未確認税項虧損於下列年份到期：

	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)	
2020年	12	—	—	—	—
2021年	—	1,424	—	1,424	—
2022年	—	—	6,076	1,400	3,112
2023年	—	—	—	—	1,960
	12	1,424	6,076	2,824	5,072

綜合財務狀況表內應付稅項指：

	12月31日			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*
			（未經審核）	
貴集團				
應付中國企業所得稅	2,237	9,336	11,375	7,885
貴公司				
應付中國企業所得稅	1,765	8,626	5,475	2,989

10. 母公司普通股股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月母公司普通股股權持有人應佔溢利，以及該等年度／期間已發行普通股的加權平均數分別為85,000,000股、101,250,000股、110,000,000股、110,000,000股及112,500,000股計算，並經調整以反映該等年度／期間的供股。

計算所用普通股的加權平均值為有關年度／期間計算每股基本盈利所用已發行普通股數目及於視作行使所有潛在攤薄普通股或將其轉換為普通股時假設將按零代價發行的普通股的加權平均數。

計算每股基本及攤薄盈利乃基於：

	12月31日			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*
盈利				
計算每股基本盈利所用				
貴公司擁有人應佔溢利	10,348	43,109	65,014	28,374

	股份數目				
	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
股份					
計算每股基本盈利所用已發行普通股加權平均數	85,000,000	101,250,000	110,000,000	110,000,000	112,500,000

貴集團於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月並無潛在攤薄的已發行普通股。每股攤薄盈利金額與每股基本盈利金額相同。

11. 股息

	12月31日			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*
中期	—	35,000	—	—
末期	—	—	—	45,000
	—	35,000	—	45,000

於2016年之中期股息已由 貴公司於2016年11月 貴公司之股東大會批准並已由 貴公司支付。

貴公司於2018年1月由 貴公司之股東大會批准2017年度之末期股息，於2018年8月下旬由 貴公司悉數結算。

12. 物業、廠房及設備

貴集團

	汽車	辦公室設備	租入固定資產改良	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
2015年12月31日				
於2015年1月1日：				
成本	662	768	285	1,715
累計折舊	(412)	(660)	(19)	(1,091)
賬面淨值	250	108	266	624
於2015年1月1日，扣除累計折舊	250	108	266	624
添置	382	1,005	2,231	3,618
出售	(15)	—	—	(15)
年內撥備之折舊	(124)	(83)	(570)	(777)
於2015年12月31日，扣除累計折舊	493	1,030	1,927	3,450
於2015年12月31日：				
成本	748	1,773	2,516	5,037
累計折舊	(255)	(743)	(589)	(1,587)
賬面淨值	493	1,030	1,927	3,450
2016年12月31日				
於2015年12月31日及於2016年1月1日：				
成本	748	1,773	2,516	5,037
累計折舊	(255)	(743)	(589)	(1,587)
賬面淨值	493	1,030	1,927	3,450
於2016年1月1日，扣除累計折舊	493	1,030	1,927	3,450
添置	2,419	157	625	3,201
出售附屬公司(附註25)	—	—	(625)	(625)
出售	—	(2)	—	(2)
年內撥備之折舊	(560)	(244)	(198)	(1,002)
於2016年12月31日，扣除累計折舊	2,352	941	1,729	5,022
於2016年12月31日：				
成本	3,167	1,880	2,516	7,563
累計折舊	(815)	(939)	(787)	(2,541)
賬面淨值	2,352	941	1,729	5,022

	汽車	辦公室設備	租入固定資產改良	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
2017年12月31日				
於2016年12月31日及2017年1月1日：				
成本	3,167	1,880	2,516	7,563
累計折舊	(815)	(939)	(787)	(2,541)
賬面淨值	2,352	941	1,729	5,022
於2017年1月1日，扣除累計折舊	2,352	941	1,729	5,022
添置	5	317	264	586
因收購一間新附屬公司而增加（附註24）	—	25	—	25
年內撥備之折舊	(694)	(316)	(559)	(1,569)
於2017年12月31日，扣除累計折舊	1,663	967	1,434	4,064
於2017年12月31日：				
成本	3,172	2,222	2,780	8,174
累計折舊	(1,509)	(1,255)	(1,346)	(4,110)
賬面淨值	1,663	967	1,434	4,064
於2018年4月30日				
於2017年12月31日及於2018年1月1日：				
成本	3,172	2,222	2,780	8,174
累計折舊	(1,509)	(1,255)	(1,346)	(4,110)
賬面淨值	1,663	967	1,434	4,064
於2018年1月1日，扣除累計折舊	1,663	967	1,434	4,064
添置	1,546	124	635	2,305
年內撥備之折舊	(236)	(121)	(203)	(560)
於2018年4月30日，扣除累計折舊	2,973	970	1,866	5,809
於2018年4月30日：				
成本	4,718	2,346	3,415	10,479
累計折舊	(1,745)	(1,376)	(1,549)	(4,670)
賬面淨值	2,973	970	1,866	5,809

貴公司

	汽車	辦公室設備	租入固定資產改良	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
2015年12月31日				
於2015年1月1日：				
成本	662	768	285	1,715
累計折舊	(412)	(660)	(19)	(1,091)
賬面淨值	250	108	266	624
於2015年1月1日，扣除累計折舊	250	108	266	624
添置	382	1,005	2,231	3,618
出售	(15)	—	—	(15)
年內撥備之折舊	(124)	(83)	(570)	(777)
於2015年12月31日，扣除累計折舊	493	1,030	1,927	3,450
於2015年12月31日：				
成本	748	1,773	2,516	5,037
累計折舊	(255)	(743)	(589)	(1,587)
賬面淨值	493	1,030	1,927	3,450
2016年12月31日				
於2015年12月31日及於2016年1月1日：				
成本	748	1,773	2,516	5,037
累計折舊	(255)	(743)	(589)	(1,587)
賬面淨值	493	1,030	1,927	3,450
於2016年1月1日，扣除累計折舊	493	1,030	1,927	3,450
添置	2,419	157	—	2,576
出售	—	(2)	—	(2)
年內撥備之折舊	(560)	(244)	(198)	(1,002)
於2016年12月31日，扣除累計折舊	2,352	941	1,729	5,022
於2016年12月31日：				
成本	3,167	1,880	2,516	7,563
累計折舊	(815)	(939)	(787)	(2,541)
賬面淨值	2,352	941	1,729	5,022

	汽車	辦公室設備	租入固定資產改良	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
2017年12月31日				
於2016年12月31日及於2017年1月1日：				
成本	3,167	1,880	2,516	7,563
累計折舊	(815)	(939)	(787)	(2,541)
賬面淨值	2,352	941	1,729	5,022
於2017年1月1日，扣除累計折舊	2,352	941	1,729	5,022
添置	—	187	153	340
年內因收購撥備之折舊而增加	(694)	(295)	(549)	(1,538)
於2017年12月31日，扣除累計折舊	1,658	833	1,333	3,824
於2017年12月31日：				
成本	3,167	2,067	2,669	7,903
累計折舊	(1,509)	(1,234)	(1,336)	(4,079)
賬面淨值	1,658	833	1,333	3,824
2018年4月30日				
於2017年12月31日及於2018年1月1日：				
成本	3,167	2,067	2,669	7,903
累計折舊	(1,509)	(1,234)	(1,336)	(4,079)
賬面淨值	1,658	833	1,333	3,824
於2018年1月1日，扣除累計折舊	1,658	833	1,333	3,824
添置	—	45	—	45
年內撥備之折舊	(222)	(105)	(190)	(517)
於2018年4月30日，扣除累計折舊	1,436	773	1,143	3,352
於2018年4月30日：				
成本	3,167	2,112	2,669	7,948
累計折舊	(1,731)	(1,339)	(1,526)	(4,596)
賬面淨值	1,436	773	1,143	3,352

13. 其他無形資產

貴集團

	軟件	優惠合約	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
2015年12月31日			
於2015年1月1日的成本，扣除累計攤銷	368	—	368
年內攤銷撥備	(49)	—	(49)
於2015年12月31日	319	—	319
於2015年12月31日：			
成本	490	—	490
累計攤銷	(171)	—	(171)
賬面淨值	319	—	319
2016年12月31日			
於2016年1月1日的成本，扣除累計攤銷	319	—	319
添置	274	—	274
出售	(294)	—	(294)
年內攤銷撥備	(32)	—	(32)
於2016年12月31日	267	—	267
於2016年12月31日：			
成本	470	—	470
累計攤銷	(203)	—	(203)
賬面淨值	267	—	267

	軟件	優惠合約	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
2017年12月31日			
於2017年1月1日的成本，扣除累計攤銷	267	—	267
添置	76	—	76
因收購一間新附屬公司增加(附註24)	—	2,763	2,763
年內攤銷撥備	(28)	(2,125)	(2,153)
於2017年12月31日	315	638	953
於2017年12月31日：			
成本	546	2,763	3,309
累計攤銷	(231)	(2,125)	(2,356)
賬面淨值	315	638	953
2018年4月30日			
於2018年1月1日的成本，扣除累計攤銷	315	638	953
添置	173	—	173
期內撥備之攤銷	(14)	(638)	(652)
於2018年4月30日	474	—	474
於2018年4月30日：			
成本	719	2,763	3,482
累計攤銷	(245)	(2,763)	(3,008)
賬面淨值	474	—	474

貴公司

	軟件
	人民幣千元
2015年12月31日	
於2015年1月1日的成本，扣除累計攤銷	368
年內攤銷撥備	(49)
於2015年12月31日	319
於2015年12月31日：	
成本	490
累計攤銷	(171)
賬面淨值	319
2016年12月31日	
於2016年1月1日的成本，扣除累計攤銷	319
添置	274
出售	(294)
年內攤銷撥備	(32)
於2016年12月31日	267
於2016年12月31日：	
成本	470
累計攤銷	(203)
賬面淨值	267
2017年12月31日	
於2017年1月1日的成本，扣除累計攤銷	267
添置	76
年內攤銷撥備	(28)
於2017年12月31日	315
於2017年12月31日：	
成本	546
累計攤銷	(231)
賬面淨值	315

	軟件
	人民幣千元
2018年4月30日	
於2018年1月1日的成本，扣除累計攤銷	315
添置	173
期內攤銷撥備	(14)
於2018年4月30日	474
於2018年4月30日：	
成本	719
累計攤銷	(245)
賬面淨值	474

14. 於合營企業之投資

	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*
所佔資產淨額	—	—	—	1,678

名稱	持有已發行股份之詳情	登記及業務地點	貴集團應佔權益之概約百分比	主要活動
上海芮富投資管理有限公司	普通股	上海	50	投資管理
Hengqin Huixun Investment Management Co., Ltd.	普通股	珠海	40	投資管理

下表所示為合營企業的財務資料：

	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*
於年／期內應佔合營企業虧損	—	—	(498)	(322)
應佔合營企業全面收益總額	—	—	(498)	(322)
貴公司於合營企業之投資的賬面值總額	—	—	—	1,678

15. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年4月30日止四個月的變動如下：

遞延稅項資產

	應計員工成本	壞賬撥備	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2015年1月1日	147	—	147
年內自損益扣除的遞延稅項(附註9)	(147)	—	(147)
於2015年12月31日及於2016年1月1日	—	—	—
年內計入損益的遞延稅項(附註9)	167	—	167
於2016年12月31日及於2017年1月1日	167	—	167

	應計員工成本	壞賬撥備	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年內於損益(扣除)／計入的遞延税項(附註9)	(31)	59	28
於2017年12月31日及於2018年1月1日	136	59	195
年內自損益扣除的遞延税項(附註9)	(32)	(24)	(56)
於2018年4月30日	104	35	139

遞延税項負債

	可供出售投資的公平值變動
	人民幣千元
於2015年1月1日	76
年內自損益扣除的遞延税項(附註9)	376
於2015年12月31日及於2016年1月1日	452
年內計入損益的遞延税項(附註9)	(452)
於2016年12月31日及於2017年1月1日	—
年內收購附屬公司(附註24)	690
年內自損益扣除的遞延税項(附註9)	5,522
於2017年12月31日及於2018年1月1日	6,212
期內自損益扣除的遞延税項(附註9)	1,043
於2018年4月30日	7,255

僅作呈列用途，於2015年、2016年及2017年12月31日及截至2018年4月30日止四個月，零、零、人民幣136,000元及人民幣104,000元之遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表獲抵銷。以下為作財務申報之用的遞延稅項結餘分析：

	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*
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值	—	167	59	35
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨值	(452)	—	(6,076)	(7,151)

16. 應收款項

貴集團與其基金的合約條款以信貸為主。應收款項根據合約訂明的進度支付時間結清。 貴集團致力嚴格控制未收之應收賬款及設有信貸監控組以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。 貴集團並無就其應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用增強工具。應收款項並不計息。

貴集團

	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*
應收款項	5,812	1,901	77,560	41,246
減值	—	—	—	—
	5,812	1,901	77,560	41,246

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日分別應收聯營公司及一家合營企業之零、人民幣758,000元、人民幣5,945,000元及人民幣7,392,000元已計入該等結餘。詳情見附註28。

貴公司

	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*
應收款項	4,040	804	42,039	23,185
減值	—	—	—	—
	4,040	804	42,039	23,185

應收款項於各有關期間末基於發票日期及扣除撥備後的賬齡分析如下：

貴集團

	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*
1年內	5,812	1,901	77,177	40,617
1至2年	—	—	383	629
總計	5,812	1,901	77,560	41,246

貴公司

	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*
1年內	4,040	804	41,656	22,556
1至2年	—	—	383	629
總計	4,040	804	42,039	23,185

上述資產並無逾期或減值。 貴集團之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， 貴公司董事認為該結餘被視為完全可回收。

17. 預付款項、按金及其他應收款項

	12月31日			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*
貴集團				
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	6,722
按金	29,216	15,836	14,455	4,593
	31,129	20,004	26,548	13,647
貴公司				
預付現金予僱員	27	259	3	160
預付款項	3	575	660	1,284
其他應收款項	1,883	2,488	4,504	4,408
按金	1,048	836	3,352	1,251
	2,961	4,158	8,519	7,103

於往績記錄期，按金主要指對富高投資進行投資的按金，為與彼等戰略合作的一部分。於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日，結餘分別約為人民幣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。

上述資產既無逾期亦未減值。計入上述結餘的金融資產與近期並無欠款記錄的應收款項相關。

18. 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*
貴集團				
攤銷成本	1,000	1,000	48,327	67,643
減值	—	—	(237)	(141)
	1,000	1,000	48,090	67,502
包括：				
即期部分	—	—	20,736	58,610
非即期部分	1,000	1,000	27,354	8,892
貴公司				
攤銷成本	—	—	—	39,560
減值	—	—	—	—
	—	—	—	39,560
包括：				
即期部分	—	—	—	39,560
非即期部分	—	—	—	—

應收款項主要為應收第三方免息貸款，貸款期由6個月至3年不等。該金額按本金額減呆賬撥備錄入。

控股股東已擔保　貴集團應收第三方應收款項，於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日，分別達零、零、人民幣50,000,000元及人民幣30,000,000元。

19. 按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業之投資(「按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資」)

貴集團

	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*
按公平值計量之非上市於聯營公司或合營企業投資.....	53,809	55,000	83,849	187,019

於2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日、2017年及2018年4月30日，貴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於聯營公司或合營企業投資。

截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日止年度，按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資變動如下：

	成本	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增加／(減少)	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2015年1月1日	6,230	304	6,534
添置.....	52,000	1,809	53,809
退出及／或變現.....	(6,230)	(304)	(6,534)
於2015年12月31日	52,000	1,809	53,809
包括：			
即期部分	52,000	1,809	53,809
非即期部分	—	—	—
於2016年1月1日	52,000	1,809	53,809
添置.....	55,000	—	55,000
退出及／或變現.....	(52,000)	(1,809)	(53,809)
於2016年12月31日	55,000	—	55,000

	成本	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增加／(減少)	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
包括：			
即期部分	—	—	—
非即期部分	55,000	—	55,000
於2017年1月1日	55,000	—	55,000
添置	4,000	24,849	28,849
於2017年12月31日	59,000	24,849	83,849
包括：			
即期部分	4,000	236	4,236
非即期部分	55,000	24,613	79,613
於2018年1月1日	59,000	24,849	83,849
添置	103,000	4,706	107,706
退出及／或變現	(4,000)	(536)	(4,536)
於2018年4月30日	158,000	29,019	187,019
包括：			
即期部分	23,000	477	23,477
非即期部分	135,000	28,542	163,542

貴公司

	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*
按公平值計量的非上市於聯營公司或合營企業投資	53,809	53,000	81,277	179,495

於2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日、2017年及2018年4月30日，貴公司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的於聯營公司或合營企業之投資。

截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日止年度，按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業之投資變動如下：

	成本	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增加／(減少)	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2015年1月1日	6,230	304	6,534
添置	52,000	1,809	53,809
退出及／或變現	(6,230)	(304)	(6,534)
於2015年12月31日	52,000	1,809	53,809
包括：			
即期部分	52,000	1,809	53,809
非即期部分	—	—	—
於2016年1月1日	52,000	1,809	53,809
添置	53,000	—	53,000
退出及／或變現	(52,000)	(1,809)	(53,809)
於2016年12月31日	53,000	—	53,000
包括：			
即期部分	—	—	—
非即期部分	53,000	—	53,000
於2017年1月1日	53,000	—	53,000
添置	4,000	24,277	28,277
於2017年12月31日	57,000	24,277	81,277

	成本	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增加／(減少)	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
包括：			
即期部分	4,000	236	4,236
非即期部分	53,000	24,041	77,041
於2018年1月1日	57,000	24,277	81,277
添置	98,000	4,754	102,754
退出及／或變現	(4,000)	(536)	(4,536)
於2018年4月30日	151,000	28,495	179,495
包括：			
即期部分	23,000	477	23,477
非即期部分	128,000	28,018	156,018

20. 現金及現金等價物

	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*
貴集團				
現金及銀行結餘	10,094	93,739	41,657	12,919
貴公司				
現金及銀行結餘	9,986	86,315	36,159	1,554

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日， 貴集團所有現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣不可自由兑換為其他貨幣，然而根據中國外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定， 貴集團已獲批准透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兑換為其他貨幣。

銀行存款按每日銀行存款利率的浮動利率計息。

21. 其他應付款項及應計費用

	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*
貴集團				
應付工資及福利	1,498	3,109	8,506	2,656
稅項及附加費	791	715	2,251	922
應計費用	53	4,302	1,741	5,577
僱員墊款	—	100	182	55
應付關連方(附註28)	—	9	18	18
其他	—	22	156	4,546
	2,342	8,257	12,854	13,774
貴公司				
應付工資及福利	1,498	2,208	5,419	1,589
稅項及附加費	606	607	1,473	444
應計費用	53	800	1,469	5,348
僱員墊款	—	95	127	—
其他	—	11	25	444
	2,157	3,721	8,513	7,825

其他應付款項為無抵押、免息及須按要求償還。各有關期間末其他應付款項的公平值與其相應賬面值相若。

22. 股本

	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*
於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日分別已發行及繳足85,000,000股、110,000,000股、110,000,000股及115,000,000股普通股：	85,000	110,000	110,000	115,000

貴集團的股本變動概述如下：

	附註	已發行股份數目 千股	股本 人民幣千元
於2015年1月1日		19,265	19,265
發行股份	(i)	65,735	65,735
於2015年12月31日及2016年1月1日		85,000	85,000
發行股份	(ii)	25,000	25,000
於2016年12月31日、2017年1月1日及2017年12月31日		110,000	110,000
發行股份	(iii)	5,000	5,000
於2018年4月30日		115,000	115,000

(i) 根據2015年12月16日召開的股東大會決議案， 貴公司成為股份有限公司。根據大華會計師事務所發出的核數報告， 貴公司於2015年10月31日的資產淨值為人民幣91,509,000元。根據保薦協議及資本核證報告， 貴公司發行85,000,000股及剩餘款項人民幣6,509,000元已入賬列作股份溢價。

(ii) 根據日期為2016年4月1日之股東大會之決議案，已按每股人民幣2元向 貴公司新股東發行15,000,000股普通股，其導致額外發行股本人民幣15,000,000元及剩餘款項人民幣15,000,000元已入賬列作股份溢價。

根據日期為2016年6月30日之股東大會之決議案，已按每股人民幣2元向 貴公司現有股東發行10,000,000股普通股，其導致額外發行股本人民幣10,000,000元及剩餘款項人民幣10,000,000元已入賬列作股份溢價。

(iii) 根據日期為2018年3月20日之股東大會之決議案，5,000,000股普通股按每股人民幣3元發行予 貴公司的一名股東上海威冕投資合夥企業(有限合夥)(「威冕合夥」)，其導致額外發行股本人民幣5,000,000元及剩餘款項，人民幣10,000,000元已入賬列作股份溢價。

自威冕合夥由 貴公司主要管理層持有後，該等額外已發行股份於其發行日期之公平值為每股普通股人民幣3.96元，溢價人民幣4,800,000元已列賬為以股份為基礎的付款儲備並於損益中扣除列為股份獎勵。以股份為基礎的此付款計劃並無附加服務條件。

23. 儲備

貴集團

貴集團於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年4月30日止四個月之儲備額及變動於歷史財務資料綜合權益變動表中呈列。

(a) 股份溢價

股份溢價為認購已發行股本時超過面值金額的儲備。

(b) 以股份為基礎的付款儲備

以股份為基礎的付款儲備為公平值與2018年授予高級管理層及僱員的股份代價之間的差額，詳見附註22。

(c) 法定盈餘儲備

根據中國法律， 貴公司及其國內附屬公司須將其根據中國公認會計準則釐定的10%純利轉撥至不可分配法定盈餘儲備。當相關儲備的結餘已達各實體50%股本時可停止向法定盈餘儲備撥款。

貴公司

	股份溢價	法定盈餘儲備	保留盈利	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2015年1月1日	1	193	3,746	3,940
發行股份(附註22)	6,509	—	(6,509)	—
轉撥至法定盈餘儲備	—	1,009	(1,009)	—
年內全面收益總額	—	(983)	11,070	10,087
於2015年12月31日及2016年1月1日	6,510	219	7,298	14,027
發行股份	25,000	—	—	25,000
年內全面收益總額	—	—	40,766	40,766
轉撥至法定盈餘儲備	—	4,067	(4,067)	—
股息	—	—	(35,000)	(35,000)
於2016年12月31日及2017年1月1日	31,510	4,286	8,997	44,793
轉撥至法定盈餘儲備	—	4,238	(4,238)	—
年內全面收益總額	—	—	42,380	42,380
於2017年12月31日及2018年1月1日	31,510	8,524	47,139	87,173
發行股份	14,800	—	—	14,800
期內全面收益總額	—	—	39,894	39,894
股息	—	—	(45,000)	(45,000)
於2018年4月30日	46,310	8,524	42,033	96,867

24. 業務合併

(a) 收購上海喬方

於2017年3月15日， 貴集團自第三方收購上海喬方51%的股權。收購作為 貴集團提供投資相關服務的戰略一部分進行。收購之購買代價於收購日期乃按現金形式支付，為人民幣1,530,000元。

於收購日期，上海喬方之可識別資產及負債之公平值如下：

	附註	收購確認之公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	12	25
其他無形資產	13	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)
遞延稅項負債	15	(690)
按公平值計量之可識別淨資產總額		1,940
非控股權益		(951)
		989
收購之商譽*		541
現金支付		1,530

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	172
計入投資活動所得現金流量之現金及現金等價物流出淨額	(1,358)

自收購起，截至2017年12月31日止年度，上海喬方向 貴集團無收益貢獻及導致綜合溢利虧損人民幣5,904,605元。

* 減值乃透過評估商譽所涉及的現金產生單位的可收回金額釐定。於2017年12月31日，與收購上海喬方有關之商譽悉數撇銷。

(b) 收購嘉晟瑞信

於2017年7月3日， 貴集團收購嘉晟瑞信100%的股權。收購作為 貴集團提供投資相關服務戰略的一部分進行。該收購之購買代價於收購日期按現金方式為人民幣20,000,000元及按無息貸款為人民幣50,000,000元，為期3年。

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淨資產總額	17,837
收購之商譽*	6,074
收購代價	23,911
現金	20,000
公平值與無息貸款原始金額之差額	3,911

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	25,000
計入投資活動所得現金流量之現金及現金等價物流出淨額	5,000

自收購起，截至2017年12月31日止年度，嘉晟瑞信向 貴集團收益貢獻人民幣2,118,045元及導致綜合溢利虧損人民幣1,629,787元。

* 減值乃透過評估商譽所涉及的現金產生單位的可收回金額釐定。於2017年12月31日，與收購嘉晟瑞信有關之商譽悉數撇銷。

25. 出售附屬公司

(a) 江蘇瑞威股權投資基金管理有限公司

根據日期為2015年8月23日之股權轉讓協議， 貴集團向上海鴻一投資諮詢有限公司出售其於江蘇瑞威之100%的股權，代價為人民幣5,000,000元。代價乃經參考2015年10月19日股權出售之相應價值釐定。

於出售日期，江蘇瑞威之資產及負債之賬面值如下：

	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	5,125
出售的資產淨額	5,149
出售附屬公司的虧損	(149)
現金支付	5,000

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	(24)
出售江蘇瑞威的現金及現金等價物流入淨額	4,976

(b) 上海芮威投資管理有限公司

根據日期為2016年12月16日之股權轉讓協議， 貴集團向北京中匯信德投資諮詢有限公司出售其於上海芮威之100%的股權，代價為人民幣5,000,000元。

於出售日期，上海芮威之資產及負債之賬面值如下：

	附註	*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	12	625
其他應付款項及應計費用		(1,209)
出售的資產淨額		4,977
出售上海芮威之收益		23
現金支付		5,000

出售上海芮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	(17)
出售上海芮威的現金及現金等價物流入淨額	4,983

(c) 上海芮富投資管理有限公司

上海芮富(前稱上海麥珏投資管理有限公司)於2015年9月22日註冊登記。 貴公司持有上海芮富之51%的股份。於2016年11月23日，上海芮富之資本並未繳足及 貴公司按現金代價人民幣10,000元購買上海芮富剩餘49%的股權。上海芮富於彼時成為一間全資附屬公司。

根據股東於2017年6月8日於股東大會上通過之決議案， 貴公司決定向上海兼愛管理諮詢合夥企業(有限合夥)轉讓其於上海芮富30%的股權，現金代價為人民幣300,000元，並向雲恒(上海)資產管理有限公司轉讓其於上海芮富20%的股權，現金代價為人民幣200,000元。

於出售日期，上海芮富之資產及負債賬面值如下：

	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淨額	(496)

26. 或然負債

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日， 貴集團並無重大或然負債。

27. 經營租賃安排

作為承租人

貴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， 貴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：

	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
	17,069	10,580	9,433	10,166

28. 關聯方交易

(1) 名稱及關係

關連方名稱	與 貴集團的關係
上海飛鼎建築裝飾有限公司（「飛鼎有限公司」）	由執行董事的近親控制的公司
上海怡海投資管理中心(有限合夥)（「怡海投資」）	由執行董事的近親控制的公司
上海芮富*	合營企業
上海威亨投資合夥企業(有限合夥)（「母基金I」）	聯營公司
瑞威發展三號契約型私募基金（「母基金III」）	聯營公司
上海威弋投資合夥企業(有限合夥)（「母基金IV」）	合營企業
Ningbo Meishan Bonded Harbor Weichong Investment Management Limited Partnership（「Weichong」）**	聯營公司
朱平先生	控股股東

* 如附註25所述，上海芮富先前為 貴集團一間附屬公司，且 貴集團已於2017年6月8日失去對其之控制權，上海芮富其後入賬列為合營企業。

** Weichong已於2018年1月12日出售，其後並非聯營公司。

(2) 重大關聯方交易

貴集團於有關期間與關連方訂有下列交易：

		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）	
接收服務：						
飛鼎有限公司	(a)	1,139	108	154	154	—
怡海投資	(b)	395	—	—	—	—
上海芮富	(c)	—	—	163	—	866
提供基金管理服務：						
母基金I	(d)	3,960	11,260	—	—	—
母基金III	(d)	—	633	5,198	1,674	1,861
母基金IV	(d)	—	82	486	164	615
Weichong	(d)	—	—	—	35	—

(a) 飛鼎有限公司於有關期間向 貴集團提供辦公室裝飾服務，且服務乃根據按雙方協定的價格及條款提供。

(b) 怡海投資於有關期間向 貴集團提供諮詢服務，且服務乃按雙方協定的價格及條款提供。

(c) 上海芮富於有關期間已向 貴集團提供諮詢服務，且服務乃根據雙方協定的價格及條款提供。

(d) 貴集團於有關期間向該等實體提供基金管理服務，且服務乃根據雙方協定的價格及條款提供。

(e) 控股股東已保證 貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日分別應收第三方應收貸款為零、零、人民幣50,000,000元及人民幣30,000,000元。

(3) 與關連方的未償還結餘：

	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*
應收款項				
母基金III	—	671	5,893	6,725
母基金IV	—	87	15	667
Weichong	—	—	37	—
總計	—	758	5,945	7,392
其他應付款項				
飛鼎有限公司	—	9	18	18

(4) 貴集團主要管理層人員的薪酬：

	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)	
短期僱員福利	1,077	2,681	3,963	848	1,152
退休福利	184	332	461	137	164
以股份為基礎之付款	—	—	—	—	4,784
已付主要管理層人員的薪酬總額	1,261	3,013	4,424	985	6,100

董事及最高行政人員薪酬的進一步詳情載於歷史財務資料附註7。

29. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末各類金融工具的賬面值如下：

2015年12月31日

金融資產

	按公平值計入損益計量	按攤銷成本計量	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收款項(附註16)	—	5,812	5,812
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產(附註17)	—	31,099	31,099
應收貸款(附註18)	—	1,000	1,000
按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業之投資(附註19)	53,809	—	53,809
現金及現金等價物(附註20)	—	10,094	10,094
	53,809	48,005	101,814

金融負債

於2015年12月31日，概無金融負債。

2016年12月31日

金融資產

	按公平值計入損益計量	按攤銷成本計量	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收款項(附註16)	—	1,901	1,901
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產(附註17)	—	19,130	19,130
應收貸款(附註18)	—	1,000	1,000
按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業之投資(附註19)	55,000	—	55,000
現金及現金等價物(附註20)	—	93,739	93,739
	55,000	115,770	170,770

金融負債

	其他金融負債
計入其他應付款項及應計費用的金融負債(附註21)	31

2017年12月31日

金融資產

	按公平值計入損益計量	按攤銷成本計量	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收款項(附註16)	—	77,560	77,560
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產(附註17)	—	25,538	25,538
應收貸款(附註18)	—	48,327	48,327
按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業之投資(附註19)	83,849	—	83,849
現金及現金等價物(附註20)	—	41,657	41,657
	83,849	193,082	276,931

金融負債

	其他金融負債
計入其他應付款項及應計費用的金融負債(附註20)	174

2018年4月30日

金融資產

	按公平值計入損益計量	按攤銷成本計量	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收款項(附註16)	—	41,246	41,246
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產(附註17)	—	11,315	11,315
應收貸款(附註18)	—	67,643	67,643
按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業之投資(附註19)	187,019	—	187,019
現金及現金等價物(附註20)	—	12,919	12,919
	187,019	133,123	320,142

金融負債

	其他金融負債
計入其他應付款項及應計費用的金融負債(附註21)	4,564
應付股息	45,000
	49,564

30. 金融工具的公平值及公平值層級

貴集團金融工具(賬面值與公平值合理相若者除外)的賬面值及公平值如下：

	賬面值			
	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018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*
金融資產				
按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業之投資(附註19).....	52,000	55,000	59,000	158,000

	公平值			
	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018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*
金融資產				
按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業之投資(附註19).....	53,809	55,000	83,849	187,019

管理層已評定，現金及現金等價物、應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公平值與其賬面值相若，乃主要由於該等工具的短期到期性質所致。

貴集團的財務部由首席財務官管理，而首席財務官負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。財務經理直接向首席財務官及審核委員會報告。於各報告日期，財務部分析金融工具價值變動並釐定估值所用重大輸入數據。估值由首席財務官審核及審批。

金融資產及負債的公平值按自願雙方於現有交易(而非強制性或清盤銷售)中可能交換的工具的金額列賬。

金融工具估值的重大不可觀察輸入數據連同2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日的定量敏感性分析概述如下：

金融資產	公平值等級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	公平值不可觀察輸入數據關係
按公平值計入損益的於合營公司或聯營企業的投資：	第3級	根據相關投資的資產淨值計算	相關投資的資產淨值	資產淨值越高，公平值越高
—*不良資產項目	第3級	貼現現金流量以未來現金流量為基礎，按預期可收回金額估算，按反映管理層對預期風險水平的最佳估計的利率貼現。	預期金額 預期回收日期 與預期風險水平相對應的貼現率	可收回金額越高，公平值越高 回收日期越早，公平值越高 貼現率越低，公平值越高
—*其他不動產項目	第3級	現金流量貼現模型	風險調整貼現率金額	風險調整貼現率越低，公平值越高

* 該等項目提供基金投資之相關資產如何按公平值計量之資料

貴集團於第3級下分類為按公平值計入損益的金融資產的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日分別為人民幣53,809,000元、人民幣55,000,000元、人民幣83,849,000元及人民幣187,019,000元。重大不可觀察輸入數據為基金作出的相關投資的資產淨值。相關投資資產淨值每增加／減少5%，倘所有其他可變量保持不變，則該等投資賬面值於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日將分別增加／減少人民幣2,690,000元、人民幣2,750,000元、人民幣4,192,000元及人民幣9,351,000元。

公平值層級

下表列示 貴集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量的資產：

於2015年12月31日

	公平值計量利用			
	活躍市場報價（第1級）	**重大可觀察輸入數據（第2級）**	**重大不可觀察輸入數據（第3級）**	**總計**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業之投資	—	—	53,809	53,809

於2016年12月31日

	公平值計量利用			
	活躍市場報價（第1級）	**重大可觀察輸入數據（第2級）**	**重大不可觀察輸入數據（第3級）**	**總計**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業之投資	—	—	55,000	55,000

於2017年12月31日

	公平值計量利用			
	活躍市場報價（第1級）	**重大可觀察輸入數據（第2級）**	**重大不可觀察輸入數據（第3級）**	**總計**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業之投資	—	—	83,849	83,849

於2018年4月30日

	公平值計量利用			
	活躍市場報價（第1級）	**重大可觀察輸入數據（第2級）**	**重大不可觀察輸入數據（第3級）**	**總計**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業之投資	—	—	187,019	187,019

於有關期間，第1級與第2級之間公平值計量並無轉移，且金融資產及金融負債並無轉移至或轉出第3級。

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日止四個月的第3級公平值計量的變動請參閱附註19。

31. 財務風險管理目標及政策

貴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 貴集團經營。 貴集團具有各類其他金融資產及負債，如應收款項及按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業之投資，其直接由於經營而產生。

貴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

現金及現金等價物、應收款項、包含於預付款項、按金及其他應收款項中的金融資產、按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資及應收貸款之賬面值為 貴集團於2018年4月30日有關其金融資產之最大信貸風險。

貴集團基於分散信貸風險特徵的金融工具，如投資類別及旨在釐定信貸風險及減值計算重大增長的信貸風險評級。

貴集團之現金及現金等價物存置於無重大信貸風險的高信貸質素財務機構中。

貴集團之應收款項主要指根據管理資產價值預定固定百分比收取，且由基金可分派現金流量優先繳付的常規管理費， 貴公司董事認為相關結餘被視為可悉數收回。

如附註19所披露， 貴集團列為按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資的金融資產賬面值最佳地體現彼等各自的最大信貸風險。 貴集團就任何該等結餘並無持有抵押品。

除 貴集團根據國際財務報告準則第9號之規定應用簡化方法提計預期信貸虧損撥備外(允許就包含於應收款項內的金融資產使用生命週期預期虧損撥備)， 貴集團經考慮金融工具剩餘年限內發生違約風險之變化，已制定政策評估金融工具之信貸風險是否自初始確認後顯著增加，具體載列如下：

第1階段 當預付款項、存款及其他應收款項以及應收貸款中所含金融資產初次確認及自初次確認後信貸風險並無大幅增加時， 貴集團根據12個月的預期信貸虧損確認一項撥備。

第2階段 當預付款項、存款及其他應收款項以及應收貸款中所含金融資產顯示自初次確認以來信貸風險顯著增加但尚無客觀減值證據時， 貴集團就生命週期預期信貸虧損錄得一項撥備。

第3階段 預付款項、存款及其他應收款項以及應收貸款中所含金融資產被視為信貸減值。 貴集團就生命週期預期信貸虧損錄得一項撥備。

貴集團按可反映以下各項的方法計量金融工具的預期信貸虧損：

- 經評估一系列可能結果而釐定的公正及概率加權金額；
- 貨幣的時間價值；及
- 於報告日期毋須付出不必要的額外成本或努力的情況下可獲得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理且有依據的信息。

在計量預期信貸虧損時，實體並不需要識別每一可能發生的情形。然而，即使信貸虧損發生的可能性極低， 貴集團仍通過反映信貸虧損發生的可能性及信貸虧損不會發生的可能性來考慮信貸虧損發生的風險或概率。

貴集團結合前瞻性資料進行了預期信貸虧損評估，其預期信貸虧損的計量中使用了複雜的模型和假設。這些模型和假設涉及未來的宏觀經濟情況和客戶的信用狀況(例如，客戶違約的可能性及相應損失)。 貴集團根據會計準則的要求在預期信貸虧損的計量中使用了判斷、假設和估計，例如：

- 信貸風險顯著增加的判斷標準
- 已發生信貸減值金融資產的定義
- 計量預期信貸虧損的參數
- 前瞻性資料
- 合約現金流量的修改。

信貸風險顯著增加的判斷標準

貴集團在每個資產負債表日評估相關金融工具的信貸風險自初始確認後是否已顯著增加。在確定信貸風險自初始確認後是否顯著增加時， 貴集團考慮在無須付出不必要的額外成本或努力即可獲得合理且有依據的資料，包括基於 貴集團歷史數據的定性和定量分析、外部信貸風險評級以及前瞻性資料。 貴集團以單項金融工具或者具有相似信用風險特徵的金融工具組合為基礎，通過比較金融工具在報告日期發生違約的風險與在初始確認日發生違約的風險，以確定金融工具預計存續期內發生違約風險的變化情況。

當觸發以下一個或多個定量、定性標準時， 貴集團認為金融工具的信貸風險已發生顯著增加：

定量標準

- 於報告日期，借款人合約付款逾期超過30天。

定性標準

- 債務人發生信貸風險事件，且很可能產生重大不利影響；
- 債務人出現現金流量或流動資金問題，如償還貸款逾期；
- 債務人不願償還債務，如逃債、欺詐；
- 債務人就　貴集團外貸款違約，導致其於中國人民銀行企業徵信系統中有不良資產；
- 就已抵押或質押貸款而言，抵押品價值變動或會造成信貸風險。

已發生信貸減值金融資產的定義

於一項或多項對金融資產的預期未來現金流量有決定性影響的事件已發生時，該金融資產發生信貸減值。金融資產發生信貸減值的證據包括下列事項的可觀察數據：

- 債務人的重大財務困難；
- 違反合約，如違約或逾期事件；
- 債務人可能面臨破產或財務重組。

計量預期信貸虧損的參數

預期信貸虧損按12個月(「12個月」)或整個存續期計量，惟視乎初始確認後信貸風險有否大幅增加或資產是否視為發生信貸減值而定。預期信貸虧損是違約概率(「違約概率」)、違約敞口(「違約敞口」)及違約損失率(「違約損失率」)的折現產品。

預期信貸虧損通過預測各組合之違約概率、違約敞口及違約損失率而釐定。該等三個組成部分相乘，並於其後折讓至報告日期並匯總。用於計算預期信貸虧損的折讓率為原始實際利率或其近似值。

前瞻性資料

信貸風險顯著增加的評估及預期信貸虧損的計算均涉及前瞻性資料。 貴集團通過進行歷史數據分析，識別出影響各業務類型信貸風險及預期信貸虧損的關鍵經濟指標。

除了基準經濟情景外， 貴集團的內部專家也基於基準情景提供了其他可能的情景及情景權重。 貴集團以加權的12個月預期信貸虧損(第一階段)或加權的整個存續期預期信貸虧損(第二階段及第三階段)計量相關的減值準備。上述的加權信貸虧損是由各情景下預期信貸虧損乘以相應情景的權重計算得出。

流動資金風險

貴集團採用重現經常性流動資金計劃工具監控資金短缺的風險。該工具考慮其涉及金融工具與金融資產(如應收款項)之到期日以及來自經營的預期現金流。

貴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。

價格風險

貴集團面臨 貴集團持有的按公平值計入損益計量的對聯營公司或合營企業進行投資的價格風險。 貴集團並無商品價格風險。為管理投資產生的價格風險， 貴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。敏感性分析由管理層進行，詳情請參閱附註30。

資本管理

貴集團資本管理的主要目標是保障 貴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。

貴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， 貴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。 貴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。

貴集團利用資產負債比率監控資本，而資產負債比率按資產總值除以負債總額計算。各有關期間末的資產負債比率如下：

	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*
負債總額	5,195	18,583	59,267	103,683
資產總值	105,613	177,100	282,881	330,966
資產負債比率	4.92%	10.49%	20.95%	31.33%

32. 報告期後事項

根據日期為2018年6月5日之股權轉讓協議， 貴集團決定於2018年4月30日轉讓其於附屬公司金開東瑞之55%的權益予獨立第三方，總代價為人民幣5,500,000元，因此， 貴集團失去對金開東瑞之控制權。

33. 其後財務報表

於2018年4月30日後任何期間， 貴集團或其任何附屬公司概無編製任何經審核財務報表。

附錄二 [編纂]

[編纂]

附錄二 [編纂]

[編纂]

附錄二 [編纂]

[編纂]

附錄二 [編纂]

[編纂]

中國稅項

適用於股東的稅項

股息稅

個人投資者

根據全國人民代表大會常務委員會於1980年9月10日頒佈並分別於1993年10月31日、1999年8月30日、2005年10月27日、2007年6月29日、2007年12月29日及2011年6月30日修訂的《中華人民共和國個人所得稅法》(「《個人所得稅法》」)(全國人民代表大會常務委員會於2018年8月31日頒佈個人所得稅法，並將於2019年1月1日生效)以及國務院於1994年1月28日頒佈，並分別於2005年12月19日、2008年2月18日及2011年7月19日修訂的《中華人民共和國個人所得稅法實施條例》(「《個人所得稅法實施條例》」)，在中國境內無住所又不居住或者無住所而在境內居住不滿一年的個人，從中國境內的公司、企業以及其他經濟組織或者個人取得的利息、股息及紅利所得，依法應繳納個人所得稅。

根據國家稅務總局於2011年6月28日頒佈並於同日施行的《關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(國稅函[2011]348號)，境內非外商投資企業在香港發行股票，其境外個人股東可根據其居民身份所屬國家與中國簽署的稅收協議及內地和香港(或澳門)間稅收安排的規定，享受相關稅收優惠。在香港發行股票的境內非外商投資企業派發股息紅利時，一般可按10%稅率扣繳個人所得稅，無需辦理申請事宜。取得股息的個人為低於10%協定稅率的國家居民，扣繳義務人可按規定，代為辦理有關優惠待遇申請，經主管稅務機關審核批准後，對多扣繳稅款予以退還。個人為高於10%低於20%協定稅率的國家居民，扣繳義務人派發股息紅利時應按協議實際稅率扣繳個人所得稅，無需辦理申請事宜。取得股息的個人為與中國沒有稅收協定國家居民及其他情況，扣繳義務人派發股息紅利時應按20%稅率扣繳個人所得稅。

企業投資者

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈並於2008年1月1日起施行並於2017年2月24日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(「《企業所得稅法》」)及國務院於2007年12月6日頒佈並於2008年1月1日起施行的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，非中國居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但源自中國與其所設機構、場所沒有實際聯繫的收入，應當就其來源於中國境內的所得按10%的稅率繳納企業所得稅。

根據國家稅務總局於2008年11月6日發佈並於同日施行的《國家稅務總局關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)，中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發2008年及以後年度股息時，統一按10%的稅率代扣代繳企業所得稅。非居民企業股東在獲得股息之後，可以自行或通過委託代理人或代扣代繳義務人，向主管稅務機關提出相關稅收協定(安排)待遇的申請，提供證明自己為符合稅收協定(安排)規定的實際受益所有人的資料。主管稅務機關審核無誤後，應就已徵稅款和根據稅收協定(安排)規定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

稅務協定

根據於2006年8月21日簽訂並於2006年12月8日起施行的《中國內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，中國政府可就中國公司應付予香港居民的股息徵稅，但上述稅項不應超過應付股息總額的10%，而若香港居民持有中國公司25%或以上股權，上述稅項不應超過中國公司應付股息總額的5%。

稅收條約

居住在與中國簽有避免雙重徵稅條約的國家或居住在香港或澳門的非中國居民投資者，有權享有該等投資者從中國公司收取股息所徵收預扣稅項的優惠待遇。中國與

香港及澳門分別簽有避免雙重徵稅協議，包括但不限於澳大利亞、加拿大、法國、德國、日本、馬來西亞、荷蘭、新加坡、英國、美國等。根據有關所得稅協定或安排有權享有優惠稅率的非中國居民企業須向中國稅務機關申請退還預扣稅金額與協議稅率所計算稅項的差額。

股份轉讓所得涉及的稅收

個人投資者

根據《個人所得稅法》和《個人所得稅法實施條例》，財產轉讓所得的收入應繳納20%個人所得稅。《個人所得稅法實施條例》同時規定，對股票轉讓所得徵收個人所得稅的辦法，由國務院財政部另行制定，報國務院批准施行。但該辦法目前尚未公佈實施。

根據財政部及國家稅務總局於1998年3月30日發佈並於同日施行的《關於個人轉讓股票所得繼續暫免徵收個人所得稅的通知》(財稅字[1998]61號)，從1997年1月1日起，對個人轉讓上市公司股票取得的所得繼續暫免徵收個人所得稅。雖然財政部、國家稅務總局、中國證監會於2009年12月31日發佈並於同日施行《關於個人轉讓上市公司限售股所得徵收個人所得稅有關問題的通知》(財稅[2009]167號)，明確規定自2010年1月1日起對個人轉讓上市公司限售股所得收入徵收20%的個人所得稅。但對非中國居民個人出售在境外證券交易所上市公司股票取得的所得，目前法律法規仍未明確。

企業投資者

根據《企業所得稅法》及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得按10%的稅率繳納預提營業稅。該等預提稅的徵收適用避免雙重徵稅的雙邊條約。

滬港通稅收政策

根據財政部、國家稅務總局及中國證監會於2014年10月31日頒佈並於2014年11月17日起施行的的《關於滬港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(財稅[2014]81號)：

- 對內地個人投資者通過滬港通投資香港聯交所上市股票取得的轉讓差價所得，自2014年11月17日起至2017年11月16日止，暫免徵收個人所得稅。對內地個人投資者通過滬港通買賣香港聯交所上市股票取得的差價收入，按現行政策規定暫免徵收營業稅。對內地個人投資者或內地證券投資基金通過滬港通投資香港聯交所上市H股取得的股息，由H股公司按照20%的稅率代扣個人所得稅；對內地個人投資者或內地證券投資基金通過滬港通投資香港聯交所上市的非H股取得的股息，由中國證券登記結算有限責任公司按照20%的稅率代扣個人所得稅。個人投資者在國外已繳納的預提稅，可持有效扣稅憑證到中國證券登記結算有限責任公司的主管稅務機關申請稅收抵免。

- 對內地企業投資者通過滬港通投資香港聯交所上市股票取得的轉讓差價所得，計入其收入總額，依法徵收企業所得稅。對內地單位投資者通過滬港通買賣香港聯交所上市股票取得的差價收入，按現行政策規定徵免營業稅。對內地企業投資者通過滬港通投資香港聯交所上市股票取得的股息所得，計入其收入總額，依法計徵企業所得稅。其中，內地居民企業連續持有H股滿至少12個月取得的股息所得，依法免徵企業所得稅。就內地居民企業投資者取得的股息所得，H股公司對內地企業投資者不代扣股息所得稅款，應納稅款由企業自行申報繳納。內地企業投資者自行申報繳納企業所得稅時，對香港聯交所非H股上市公司已代扣及代繳的股息所得稅，可依法申請稅收抵免。

- 內地投資者通過滬港通買賣、繼承、贈與香港聯交所上市股票，按照香港特別行政區現行稅法規定繳納印花稅。中國證券登記結算有限責任公司及香港結算可互相代收上述印花稅。

深港通稅收政策

根據財政部、國家稅務總局及中國證監會於2016年11月5日頒佈並於2016年12月5日起施行的《關於深港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(財稅[2016]127號)：

- 對內地個人投資者通過深港通投資香港聯交所上市股票取得的轉讓差價所得，自2016年12月5日起至2019年12月4日止，暫免徵收個人所得稅。對內地個人投資者通過深港通買賣香港聯交所上市股票取得的差價收入，在營業稅改徵增值稅試點期間豁免徵收營業稅。對內地個人投資者、內地證券投資基金通過深港通投資香港聯交所上市H股取得的股息，由H股公司按照20%的稅率代扣個人所得稅；對內地個人投資者或內地證券投資基金通過深港通投資香港聯交所上市的非H股取得的股息，由中國證券登記結算有限責任公司按照20%的稅率代扣個人所得稅。個人投資者在國外已繳納的預提稅，可持有效扣稅憑證到中國證券登記結算有限責任公司的主管稅務機關申請稅收抵免。

- 對內地企業投資者通過深港通投資香港聯交所上市股票取得的轉讓差價所得，計入其收入總額，依法徵收企業所得稅。對內地單位投資者通過深港通買賣香港聯交所上市股票取得的差價收入，在營業稅改徵增值稅試點期間按現行政策規定徵免增值稅。對內地企業投資者通過深港通投資香港聯交所上市股票取得的股息所得，計入其收入總額，依法計徵企業所得稅。其中，內地居民企業連續持有H股滿至少12個月取得的股息所得，依法免徵企業所得稅。就內地居民企業投資者取得的股息所得，H股公司對內地企業投資者不代扣股息所得稅款，應納稅款由企業自行申報繳納。內地企業投資者自行申報繳納企業所得稅時，對香港聯交所非H股上市公司已代扣代繳的股息所得稅，可依法申請稅收抵免。

- 內地投資者通過深港通買賣、繼承、贈與香港聯交所上市股票，按照香港特別行政區現行稅法規定繳納印花稅。中國證券登記結算有限責任公司及香港結算可互相代收上述印花稅。

中國印花稅

根據國務院於1988年8月6日頒佈並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》及於1988年10月1日起開始生效的《中華人民共和國印花稅暫行條例實施細則》，中國印花稅適用於在中國具有法律約束力且受中國法律保障的各種文件。因此中國印花稅不適用於在中國境外購買或出售H股。

遺產稅

目前中國政府並未開徵遺產稅。

適用於本公司的稅項

所得稅

根據《企業所得稅法》，依法在中國境內成立的企業為居民企業，其應當就其來源於中國境內、境外的所得，按照25%企業所得稅法定稅率繳納企業所得稅。

按照國務院於2007年12月26日發佈的《關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》(國發[2007]39號)，《企業所得稅法》頒佈前設立並根據當時的稅收法律和行政法規享有低稅優惠政策的企業，可以在《企業所得稅法》施行後五年內，逐步過渡到《企業所得稅法》設立的稅率。按照規定，享有定期減免稅優惠待遇的企業，可以繼續享受原有待遇直至免稅期或稅務優惠期結束為止。但因未獲利而尚未享有該等優惠待遇的企業，其優惠待遇期限將自2008年度起計算。

根據《企業所得稅法》的規定，依照外國(地區)法律成立但實際管理機構在中國境內的企業為居民企業。居民企業應當就其來源於中國境內、境外的所得繳納企業所得稅。

增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於2008年11月5日修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例》以及財政部於1993年12月25日頒佈並同日施行並分別於2011年12月15日、2011年10月28日修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，在中國境內提供應稅勞務、轉讓無形資產或銷售不動產的所有單位和個人，應按照3%至20%的稅率繳納營業稅。其中，應稅勞務是指屬於交通運輸業、建築業、金融保險業、郵電通信業、文化體育業、娛樂業、服務業稅目徵收範圍的勞務。

根據財政部及國家稅務局於2016年3月23日頒佈並於2016年5月1日施行的《財政部、國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點。建築業、不動產業、金融業、生活服務業及全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。提供交通運輸、郵政、基礎電信、建築、不動產租賃服務、銷售不動產及轉讓土地使用權，稅率為11%；提供有形動產租賃服務，稅率為17%；境內單位和個人發生的跨境應稅行為，稅率為0%。具體範圍由財政部和國家稅務總局另行規定。除前述規定外，納稅人發生應稅行為，增值稅稅率為6%。

印花稅

根據《中華人民共和國印花稅暫行條例》，書立及領受本條例所列舉憑證的企業和個人均應繳納印花稅。應納稅憑證包括：(1)銷售、加工承攬、建設工程承包、財產租賃、貨物運輸、倉儲保管、借款、財產保險、技術合同或者具有合同性質的憑證；(2)產權轉移書據；(3)銷售賬簿；(4)權利及許可證照；(5)經財政部確定徵稅的其他憑證。納稅人根據應納稅憑證的性質，分別按比例稅率或者按件定額計算應納稅額。

有關外匯管制的中國法律及法規

人民幣是中國的法定貨幣，目前仍受外匯管制，不可自由兑換。中國人民銀行轄下的國家外匯管理局有權管理與外匯相關的一切事宜，其中包括實施外匯管制規定。

根據國務院於1996年1月29日頒佈並分別於1997年1月14日及2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》(「《外匯管理條例》」)，國際支付和轉移劃分為經常項目和資本項目。資本項目仍須經國家外匯管理局批准，但國家不限制經常項目下的國際支付和轉移。

根據中國人民銀行於1996年6月20日頒佈並於1996年7月1日起施行的《結匯、售匯及付匯管理規定》，在廢除經常項目下外匯兑換中存在的餘下限制的同時，仍保留對資本項目下外匯兑換交易的限制。

中國人民銀行於2005年7月21日公佈中國將實施有管理的浮動匯率制度，並於同日生效，匯率根據市場供求及參照一籃子貨幣確定。人民幣匯率不再與美元掛鈎。中國人民銀行將於每個工作日收市後公佈銀行同業外匯市場的外幣(如美元)兑人民幣收市價，確定第二個工作日外幣兑人民幣交易的中間價格。

自2006年1月4日起，中國人民銀行改進人民幣匯率中間價形成方式，在銀行同業即期外匯市場推出詢價交易系統，同時保留撮合方式。此外，中國人民銀行在銀行同業外匯市場引入做市商制度，為外匯市場提供流動性。

根據《外匯管理條例》，經常項目的外匯收入可保留或出售給經營結匯或售匯業務的金融機構。資本項目外匯收入保留或者賣給經營結匯、售匯業務的金融機構，應當經外匯管理機構批准，但國家法律規定無需批准的除外。

根據國務院於2014年10月23日頒佈並於同日施行的《國務院關於取消和調整一批行政審批專案等事項的決定》(國發[2014]50號)，決定取消國家外匯管理局及其分支機構對境外上市外資股項下境外募集資金調回結匯審批。

根據國家外匯管理局於2014年12月26日頒佈並於同日施行的《關於境外上市外匯管理有關問題的通知》(匯發[2014]54號)，境內公司應在境外上市結束之日起15個工作日內，持相關材料到其註冊所在地外匯局辦理境外上市登記，取得境外上市登記證明。於境外上市後，其境內股東根據有關規定擬增持或減持境外上市公司股份的，應在擬增持或減持前20個工作日內，持相關材料到境內股東所在地外匯局辦理境外持股登記。境

內公司(銀行類金融機構除外)應當憑境外上市登記憑證，針對其首發(或增發)、回購業務，在境內銀行開立境內公司境外上市專用賬戶，辦理相關業務的資金匯兑與劃轉。境內公司境外上市募集資金可調回境內或存放境外，資金用途應與文件或公司債券募集說明文件、股東通函、董事會或股東大會決議等公開披露的文件所列相關內容一致。

根據國家外匯管理局於2015年2月13日頒佈並於2015年6月1日生效的《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(匯發(2015) 13號)。取消了境內直接投資項下外匯登記核准和境外直接投資項下外匯登記核准兩項行政審批事項，改由銀行直接審核辦理境內直接投資項下外匯登記和境外直接投資項下外匯登記。國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

根據國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈並於同日施行的《國家外匯管理局關於改革和規範資本專案結匯管理政策的通知》(匯發[2016]16號)，相關政策已經明確實行意願結匯的資本項目外匯收入(包括境外上市調回資金)可根據境內機構的實際需要在銀行辦理結匯；境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。

本附錄載有組織章程細則之概要，主要目的在於向有意投資者提供組織章程細則的概覽。由於以下所載資料以概要形式，故未必涵蓋對投資者可能屬重要的所有資料。

組織章程細則及其有關修訂由股東在股東大會上根據適用的法律及法規(包括《中國公司法》、中國證券法、《關於到香港上市公司對公司章程作補充修改的意見的函》、《特別規定》、《到境外上市公司章程必備條款》及主板上市規則)採納或授權。組織章程細則將於H股在香港聯交所上市當日生效。

董事及董事會

配發及發行股份的權力

組織章程細則並無條文賦予董事會配發或發行股份的權力。

董事會須為配發或發行股份編製建議書，經股東在股東大會以特別決議審議通過。任何該等配發或發行須按照有關法律及行政法規所規定的程式進行。

處置本公司資產的權力

董事會在處置固定資產時，如擬處置固定資產的代價價值，與緊接此項處置建議前四個月內已處置的本公司固定資產所得代價金額或代價價值的總和，超過於股東大會上提呈予股東審閱的最近經審核資產負債表所顯示的本公司固定資產價值的33%。

上述所指對固定資產的處置，包括轉讓資產權益的行為，但不包括以固定資產提供擔保的行為。

本公司處置固定資產進行的交易的有效性，不因違反組織章程細則所載上述限制而受影響。

酬金、離職補償或賠償

本公司應當就報酬事項與公司董事、監事訂立書面合同，並經股東大會事先批准。前述報酬事項包括：

(一) 作為本公司的董事、監事或者高級管理人員的報酬；

(二) 作為本公司的附屬公司的董事、監事或者高級管理人員的報酬；

(三) 作為本公司及其附屬公司的管理提供其他服務的報酬；及

(四) 該董事或者監事因失去職位或者退休所獲補償的款項。

除按前述合同外，董事、監事不得因前述事項為其應獲取的利益向本公司提出訴訟。

本公司在與公司董事、監事訂立的有關報酬事項的合同中應當規定，當公司將被收購時，公司董事、監事在股東大會事先批准的條件下，有權取得因失去職位或者退休而獲得的補償或者其他款項。組織章程細則所稱公司被收購是指下列情況之一：

(一) 任何人向全體股東提出收購要約；

(二) 任何人提出收購要約，旨在使要約人成為本公司控股股東(定義見組織章程細則)。

倘有關董事、監事不遵守本條規定，其收到的任何款項，應當歸那些由於接受前述要約而將其股份出售的人所有，該董事、監事應當承擔因按比例分發該等款項所產生的費用，該費用不得從該等款項中扣除。

向董事、監事、經理或其他高級管理人員提供貸款

本公司不得直接或者間接向其董事、監事、經理及其他高級管理人員提供任何貸款或貸款擔保；亦不得向前述人員的任何關連人士提供任何貸款或貸款擔保。

前款規定不適用於下列情形：

(一) 本公司向其附屬公司提供貸款或者為附屬公司提供貸款擔保；

(二) 本公司根據經股東大會批准的聘任合同，向本公司的董事、監事、經理及其他高級管理人員提供貸款、貸款擔保或者其他款項，使之支付為了本公司目的或者為了履行其公司職責所發生的費用；

(三) 倘本公司的正常業務範圍包括提供貸款或貸款擔保，本公司可以向其董事、監事、經理及其他高級管理人員及其他關連人士提供貸款或貸款擔保，但提供貸款或貸款擔保的條件應當是正常商務條件。

若本公司違反前條規定提供貸款的，不論其貸款條件如何，收到款項的人應當立即償還。公司違反上述規定所提供的貸款擔保，不得強制本公司執行，但下列情況除外：

(一) 向本公司或者其母公司的任何董事、監事、經理及其他高級管理人員的相關人提供貸款時，提供貸款人不知情的；

(二) 本公司提供的擔保物已由提供貸款人合法地售予善意購買者的。

此處所稱「擔保」，包括由保證人承擔責任或者提供財產以保證義務人履行義務的行為。

為購買公司股份提供的財務資助

本公司或者其附屬公司(包括本公司的附屬企業)在任何時候均不應當以任何方式，對購買或擬購買本公司股份的人提供任何財務資助。前述購買本公司股份的人，包括因購買本公司股份而直接或者間接承擔義務的人。

本公司或者其附屬公司在任何時候均不應當以任何方式，為減少或者解除前述義務人的義務向其提供財務資助。

在不違反法律、法規及規範性文件的情況下，下列行為不視為組織章程細則所禁止的行為：

(一) 本公司提供的有關財務資助是誠實地為了本公司利益，並且該項財務資助的主要目的不是為購買本公司股份，或者該項財務資助是本公司某項總計劃中附帶的一部分；

(二) 本公司依法以其財產作為股息進行分配；

(三) 以股份的形式分配股息；

(四) 依據組織章程細則減少股本、購回本公司股份或重組股本等；

(五) 本公司在其經營範圍內，為其正常的業務活動提供貸款(但是不應當導致本公司的淨資產減少，或者即使構成了減少，但該項財務資助是從本公司的可分配利潤中支出的)；

(六) 本公司為職工持股計劃提供款項(但是不應當導致本公司的淨資產減少，或者即使構成了減少，但該項財務資助是從本公司的可分配利潤中支出的)。

就前段所稱「財務資助」，包括(但不限於)下列方式：

(一) 饋贈；

（二） 擔保(包括由保證人承擔責任或者提供財產以保證義務人履行義務)、補償(但是不包括因公司本身的過錯所引起的補償)、解除或者放棄權利；

（三） 提供貸款或者訂立須由本公司先於他方履行義務的合同；或訂立有關變更合同方或轉讓有關貸款或協議權利的協議等；

（四） 本公司在無力償還債務、沒有淨資產或者將會導致淨資產大幅度減少的情形下，以任何其他方式提供的財務資助。

前段所稱「承擔義務」，包括義務人因訂立合同或者作出安排或者以任何其他方式改變了其財務狀況而承擔的義務(不論是否可以強制執行，也不論是由其個人或者與任何其他人共同承擔)。

披露在與公司訂立的合同中的權益

本公司董事、監事、經理和其他高級管理人員，直接或者間接與本公司已訂立的或者計劃中的合同、交易、安排有重要利害關係時，(本公司與董事、監事、經理和其他高級管理人員的聘任合同除外)，不論有關事項在正常情況下是否需要董事會批准同意，均應當儘快向董事會披露其利害關係的性質和程度。

除非有利害關係的本公司董事、監事、經理或其他高級管理人員按照本條前段的要求向董事會做了披露，並且董事會在不將其計入法定人數，亦未參加表決的會議上批准了該事項，本公司有權撤銷該合同、交易或者安排，但在對方是對有關董事、監事、經理或其他高級管理人員違反其義務的行為不知情的善意當事人的情形下除外。

本公司董事、監事、經理和其他高級管理人員的關連人士與某合同、交易或安排有利害關係的，有關董事、監事、經理和其他高級管理人員也應被視為有利害關係。

倘本公司董事、監事、經理或其他高級管理人員在本公司首次考慮訂立有關合同、交易、安排前以書面形式通知董事會，聲明由於通知所列的內容，本公司日後達成的合同、交易、安排與其有利害關係，則在通知闡明的範圍內，有關董事、監事、經理和其他高級管理人員視為做了組織章程細則相關條文所規定的披露。

倘董事與董事會會議決議事項所涉及的企業有關聯關係的，不得對該項決議行使表決權，也不得代理其他董事行使表決權。該董事會會議由過半數的無關聯關係董事出席即可舉行。董事會會議所作決議須經無關聯關係董事過半數通過。出席董事會的無關聯董事人數不足3人的，應將該事項提交股東大會審議。

薪酬

本公司應與董事及監事就薪酬簽署書面協議，其須經股東大會事先批准，包括：

(一) 作為本公司董事、監事或高級管理人員的薪酬；

(二) 作為本公司附屬公司的董事、監事或高級管理人員的薪酬；

(三) 提供其他服務以管理本公司及本公司附屬公司的薪酬；及

(四) 董事或監事因失去職位或退休而獲得的補償。

除上述合同規定外，任何董事或監事均不得就任何與上述相關的應付利益向本公司提起訴訟。

辭任、委任及罷免

有下列情況之一的，不得擔任本公司的董事、監事、經理或者其他高級管理人員：

(一) 無民事行為能力或者限制民事行為能力；

（二） 因犯有貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產罪或者破壞社會經濟秩序罪，以及因上述罪行被判處刑罰，執行期滿未逾5年，或者因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾5年；

（三） 擔任因經營管理不善破產清算的公司或企業的董事、廠長或經理，並對該公司或企業的破產負有個人責任者，自該公司或企業破產清算完結之日起未逾3年；

（四） 擔任因違法被吊銷營業執照的公司或企業的法定代表人，並負有個人責任者，自該公司或企業被吊銷營業執照之日起未逾3年；

（五） 個人所負數額較大的相關債務到期未清償；

（六） 因觸犯刑法被司法機關立案調查，尚未結案；

（七） 法律及行政法規規定不能擔任企業領導；

（八） 非自然人；

（九） 就過去五年的欺詐或不誠實行為而被有關主管機構裁定違反有關證券法規的人士。

本公司董事、經理及其他高級管理人員代表本公司的行為對善意第三人的有效性，將不因其在任職、選舉或者資格上有任何不合規行為而受影響。

本公司設董事會，對股東大會負責。

董事會由8名董事組成，即1名主席及7名董事。

董事由股東大會選舉或更換，任期三年。董事任期屆滿，可連選連任。

董事任期從就任之日起計算，至本屆董事會任期屆滿時為止。

董事會主席由本公司董事擔任，由董事會以全體董事的過半數選舉產生。

董事無須以合資格方式持有公司任何股份。

股東大會在遵守有關法律、行政法規規定的前提下，股東大會可以以普通決議的方式將任何任期未屆滿的董事罷免(但依據任何合同可提出的索償不得受此影響)。

借貸權力

該組織章程細則並無有關董事可以行使借貸權力的方式的特別規定，亦無任何有關產生該等權力的方式的特別規定，惟董事會董事有權制訂本公司發行債券及將其股份上市的方案，且該等債券發行事項必須經股東於股東大會以特別決議案的方式批准。

職責

董事應當遵守法律、行政法規及組織章程細則，對本公司負有下列忠實義務：

(一) 不得利用職權收受賄賂或者其他非法收入，不得侵佔本公司的財產；

(二) 不得挪用本公司資金；

(三) 不得將本公司資產或者資金以其個人名義或者其他個人名義開立的任何賬戶存儲；

(四) 不得違反組織章程細則的規定，未經股東大會或董事會同意，不得將本公司資金借貸給他人或者以本公司財產為他人提供擔保；

（五） 不得違反組織章程細則的規定或未經股東大會同意，與本公司訂立合同或者進行交易；

（六） 未經股東大會同意，不得利用職務便利，為自己或他人謀取本應屬於本公司的商業機會，自營或者為他人經營與本公司同類的業務；

（七） 不得接受任何第三方與本公司間有關交易的佣金；

（八） 不得擅自披露本公司秘密；

（九） 不得利用其關聯關係損害本公司利益；

（十） 法律、行政法規、部門規章及組織章程細則規定的其他忠實義務。

董事違反上述規定所得的收入，應當歸本公司所有；給本公司造成損失的，應當承擔賠償責任。

除法律、行政法規或者本公司股票上市的證券交易所要求的義務外，本公司董事、監事、經理及其他高級管理人員在行使公司賦予他們的職權時，還應當對每個股東負有下列義務：

（一） 不得使本公司超越其營業執照規定的營業範圍；

（二） 應當真誠地以本公司最大利益為出發點行事；

（三） 不得以任何形式剝奪本公司財產，包括(但不限於)對本公司有利的機會；及

（四） 不得剝奪股東的個人權益，包括(但不限於)分配權及表決權，但不包括根據組織章程細則提交股東大會通過的本公司改組。

本公司董事、監事、經理及其他高級管理人員在履行職責時，必須遵守誠信原則，不應當置自己於自身的利益與承擔的義務可能發生衝突的處境。此原則包括(但不限於)履行下列義務：

(一) 真誠地以本公司最大利益為出發點行事；

(二) 在其職權範圍內行使權力，不得越權；

(三) 親自行使所賦予彼的酌情處理權，不得受他人操縱；非經法律、行政法規允許或者得到股東大會在知情的情況下的同意，不得將其酌情處理權轉給他人行使；

(四) 對同類別的股東應當平等，對不同類別的股東應當公平；

(五) 除組織章程細則另有規定或者由股東大會在知情的情況下另有批准外，不得與本公司訂立合同、交易或者安排；

(六) 未經股東大會在知情的情況下同意，不得以任何形式利用本公司財產為自己謀取利益；

(七) 不得利用職權收受賄賂或者其他非法收入，不得以任何形式侵佔本公司的財產，包括(但不限於)對本公司有利的機會；

(八) 未經股東大會在知情的情況下同意，不得接受與本公司交易有關的佣金；

(九) 遵守組織章程細則、忠實履行職責及維護本公司利益，不得利用其在本公司的地位和職權為自己謀取私利；

(十) 未經股東大會在知情的情況下同意，不得以任何形式與本公司競爭；

(十一) 不得違反規定挪用本公司資金或者將公司資金借貸給他人，不得將本公司資產以其個人名義或者以其他名義開立賬戶存儲，不得以公司資產為本公司的股東或者其他個人債務提供擔保；

(十二) 未經股東大會在知情的情況下同意，不得洩露其在任職期間所獲得的涉及本公司的機密資訊；除非以公司利益為目的，亦不得利用該資訊；但是，在下列情況下，可以向法院或者其他政府主管機構披露該資訊：

1. 法律有規定；

2. 公眾利益有要求；

3. 該董事、監事、經理及其他高級管理人員本身的利益有要求。

本公司董事、監事、經理及其他高級管理人員，不得指使與彼有關連的人員或者機構(「相關方」)作出董事、監事、經理及其他高級管理人員不能做的事。與董事、監事、經理及其他高級管理人員有關連的人員為：

(一) 董事、監事、經理及其他高級管理人員的配偶或者未成年子女；

(二) 董事、監事、經理及其他高級管理人員或者本條(一)項所述人員的受託人；

(三) 董事、監事、經理及其他高級管理人員或者本條(一)及(二)項所述人員的合夥人；

(四) 由董事、監事、經理及其他高級管理人員在事實上單獨控制的公司，或者與本條(一)、(二)及(三)項所提及的人員或者本公司其他董事、監事、總經理及其他高級管理人員在事實上共同控制的公司；

(五) 本條(四)項所指被控制的公司的董事、監事、經理及其他高級管理人員。

本公司董事、監事、經理及其他高級管理人員所負的誠信義務不一定因其任期結束而終止。其對本公司商業秘密保密的義務在其任期結束後仍有效。其他義務的持續期應當根據公平的原則決定，取決於事件發生時與離任之間時間的長短，以及與本公司的關係在何種情形及條件下結束。

董事、監事、經理及其他高級管理人員違反對本公司所負的義務時，除法律、行政法規規定的各種權利及補救措施外，本公司有權採取以下措施：

(一) 要求有關董事、監事、經理及其他高級管理人員賠償由於其失職給公司造成的損失；

(二) 撤銷任何由本公司與有關董事、監事、經理及其他高級管理人員訂立的合同或者交易，以及由本公司與第三方(當第三方明知或者理應知道有關違反義務事宜)訂立的合同或者交易；

(三) 要求有關董事、監事、經理及其他高級管理人員交出因違反義務而獲得的收益；

(四) 追回有關董事、監事、經理及其他高級管理人員收受的本應為本公司所收取的款項，包括(但不限於)佣金；

(五) 要求有關董事、監事、經理及其他高級管理人員退還因本應交予本公司的款項所賺取的、或者可能賺取的利息。

組織章程細則的修改

組織章程細則的修改，涉及《必備條款》內容的，經國務院證券主管機關批准後生效；倘涉及公司登記事項的，應當依法辦理變更登記。

現有股份或類別股份權利的變更

任何持有不同種類股份的股東為類別股東。

類別股東依據法律、行政法規及組織章程細則的規定，享有權利及承擔義務。

本公司擬變更或者廢除類別股東的權利，應當經股東大會以特別決議通過及經受影響的類別股東在按組織章程細則另行召開的股東會議上通過，方可進行。

下列情形應當視為變更或者廢除某類別股東的權利：

(一) 增加或者減少該類別股份的數目，或者增加／減少與該類別股份享有同等或者更多的表決權、分配權及其他特權的類別股份數目；

(二) 將該類別股份的全部或者部分換作其他類別，或者將另一類別的股份的全部或者部分換作該類別股份或者授予該等轉換權；

(三) 取消或者減少該類別股份所具有的、取得已產生的股息或者累積股息的權利；

(四) 減少或者取消該類別股份所具有的優先取得股息或者在公司清算中優先取得財產分配的權利；

(五) 增加、取消或者減少該類別股份所具有的轉換股份權、選擇權、表決權、轉讓權、優先配售權、取得公司證券的權利；

(六) 取消或者減少該類別股份所具有的，以特定貨幣收取本公司應付款項的權利；

(七) 設立與該類別股份享有同等或者更多表決權、分配權或者其他特權的新類別；

(八) 對該類別股份的轉讓或所有權加以限制或者增加該等限制；

(九) 發行該類別或者另一類別的股份認購權或者轉換股份的權利；

(十) 增加其他類別股份的權利及特權；

(十一) 本公司改組方案會構成不同類別股東在改組中不按比例地承擔責任；

(十二) 修改或者廢除組織章程細則所規定的條款。

受影響的類別股東，無論原來在股東大會上是否有表決權，在涉及前條(二)至(八)、(十一)至(十二)項的事項時，在類別股東會議上具有表決權，但有利害關係的股東在類別股東會議上沒有表決權。

前述所稱「有利害關係股東」的涵義如下：

(一) 在本公司按組織章程細則的規定向全體股東按照相同比例發出購回要約或者在證券交易所通過公開交易方式購回自己股份的情況下，「有利害關係的股東」是指組織章程細則所定義的控股股東；

(二) 在本公司按照組織章程細則的規定在指定證券交易所外以協定方式購回自己股份的情況下，「有利害關係的股東」是指與該協議有關的股東；

(三) 在本公司改組方案中，「有利害關係的股東」是指以低於本類別其他股東的比例承擔責任的股東或者與該類別中的其他股東於本公司改組方案中擁有不同利益的股東。

類別股東會議的決議，應當經由出席類別股東會議的有表決權的三分之二以上的股權表決通過，方可作出。

本公司召開類別股東會議，應當於會議召開45日前發出書面通知，將會議擬審議的事項以及開會日期和地點告知所有該類別股份的在冊股東。擬出席會議的股東，應當於會議召開20日前，將出席會議的書面回覆送達本公司。

擬出席會議的股東所代表的在該會議上有表決權的股份數，達到在該會議上有表決權的該類別股份總數二分之一以上的，本公司可以召開類別股東會議；達不到的，

本公司應當在5日內將會議擬審議的事項、開會日期和地點以公告形式再次通知股東，經公告通知，本公司可以召開類別股東會議。

類別股東會議的通知只須送給有權在該會議上表決的股東。

任何類別股東會議應當以與股東大會盡可能相同的程式舉行，該等細則中有關股東大會舉行程式的條款適用於類別股東會議。

除其他類別股份股東外，內資股股東及境外上市外資股股東視為不同類別股東。

下列情形不適用類別股東表決的特別程式：

(一) 經股東大會以特別決議批准，公司每間隔12個月單獨或者同時發行內資股、境外上市外資股，並且擬發行的內資股、境外上市外資股的數量各自不超過該類已發行在外股份的20%的；

(二) 公司設立時發行內資股、境外上市外資股的計劃，自國務院證券監管機構批准之日起15個月內完成的；及

(三) 經國務院證券監督管理機構批准後，股東可將其持有的非上市股份在境外證券交易所上市或交易。

更改資本

增加註冊資本

本公司根據經營及發展的需要，可以按照組織章程細則的有關規定批准增加資本。公司可以採用下列方式增加資本：

(一) 向特定投資人募集新股；

(二) 向社會公眾發行股份；

（三） 向現有股東配售新股；

（四） 向現有股東派送新股；

（五） 法律及行政法規許可的其他方式。

本公司發行新股增資，按照該等細則的規定批准後，根據國家有關法律及行政法規規定的程式辦理。

減少註冊資本

本公司可以減少註冊資本。本公司減少註冊資本，應當按照《公司法》以及其他有關規定及組織章程細則規定的程式辦理。

本公司減少註冊資本時，必須編製資產負債表及財產清單。

本公司應當自作出減少註冊資本決議之日起10日內通知其債權人，並於30日內在報紙上至少公告該決議3次。債權人自接到通知書之日起30日內，未接到通知書的自第一次公告之日起90日內，有權要求公司清償債務或者提供相應的償債擔保。

公司減資後的註冊資本不得低於法定的最低限額。

需以多數票通過的特別決議

股東大會決議分為普通決議及特別決議。

股東大會作出普通決議，應當由出席股東大會的股東(包括股東代理人)所持表決權的過半數通過。

股東大會作出特別決議，應當由出席股東大會的股東(包括股東代理人)所持表決權的三分之二以上通過。

下列事項由股東大會以特別決議通過：

(一) 增加或者減少註冊資本；

(二) 本公司發行任何種類股票、認股證及其他類似證券；

(三) 發行公司債券；

(四) 本公司的分立、合併、解散、清算或者變更形式；

(五) 組織章程細則的修改；

(六) 股權激勵計劃；

(七) 法律、行政法規及組織章程細則規定的，以及股東大會以普通決議認定會對公司產生重大影響的、需要以特別決議通過的其他事項。

表決權

股東(包括股東代理人)可根據所代表的有表決權的股份數額於股東大會行使表決權，每一股份享有一票表決權。

除會議主持人以誠實信用原則作出決定，容許純粹有關程式或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式進行。

倘要求以投票方式表決的事項是選舉主席或者中止會議，則應當立即進行投票表決；其他要求以投票方式表決的事項，由主席決定何時舉行投票，且會議可以繼續進行，討論其他事項，投票結果仍被視為在該會議上所通過的決議。

在投票表決時，有兩票或者兩票以上的表決權的股東(包括股東代理人)，不必把所有表決權全部投贊成票或者反對票。當反對及贊成票相等時，無論是舉手還是投票表決，會議主席有權多投一票。

股東大會審議有關本公司關連交易事項時，關聯股東不應當參與投票表決，其所代表的有表決權的股份數不計入有效表決總數；股東大會公告應當充分披露非關聯股東的表決情況。

股東大會

股東大會分為年度股東大會及臨時股東大會。年度股東大會每年召開一次，應當於上一財政年度結束後的六個月內舉行。

有下列情形之一的，董事會應在事實發生之日起2個月以內召開臨時股東大會：

(一) 董事人數不足《公司法》規定人數或者該等組織章程細則所定人數的三分之二時；

(二) 公司未彌補的虧損達實收股本總額三分之一時；

(三) 單獨或者合計持有本公司10%以上股份的股東請求召開臨時股東大會時；

(四) 董事會認為必要時；

(五) 監事會提議召開時；

(六) 法律、行政法規、部門規章該等組織章程細則規定的其他情形。

上述第(三)項股東持股股數應於提出書面要求之日釐定。

會計與審計

財務與會計政策

本公司應依照法律、行政法規及有關部門的規定，制定公司的財務會計制度。

本公司董事會應當在每次年度股東大會上，向股東呈交有關法律、行政法規或地方政府及主管部門頒佈的指示性文件所規定由本公司準備的財務報告。

本公司的財務報告應當在召開年度股東週年大會的20日以前置備於本公司，供股東查閱。每個股東都有權得到一份組織章程細則中所提及的財務報告副本。

本公司應當將前述報告以郵資已付的郵件寄給每個境外上市外資股股東，收件人位址以股東的名冊登記的地址為準。

本公司的財務報表除應當按中國會計準則、法規編製、國際會計準則以及境外上市地會計準則編製。如按兩種會計準則編製的財務報表有重大出入，應當在財務報表附註中加以註明。本公司在分配有關會計年度的稅後利潤時，以前述兩種財務報表中稅後利潤數較少者為準。

本公司公佈或者披露的中期業績或者財務資料應當按中國會計準則、法規、國際會計準則以及境外上市地會計準則編製。

本公司每一會計年度公佈兩次財務報告，即在每個會計年度的前六個月結束後的60日內公佈中期財務報告，會計年度結束後的120日內公佈年度財務報告。

會計師事務所的聘任

本公司聘用符合國家有關規定的、獨立的的會計師事務所進行財務報表審計、淨資產驗證及其他相關的諮詢服務等業務，聘期1年，可以續聘。

不論會計師事務所與本公司訂立的合同條款如何規定，股東大會之股東可以在任何會計師事務所任期屆滿前，通過普通決議決定將該會計事務所解聘。惟有關會計師事務所如有因被解聘而向公司索償的權利，有關權利不因此而受影響。

會計師事務所的報酬或者確定報酬的方式由股東大會之股東決定。由董事會聘任的會計師事務所的報酬由董事會確定。

本公司聘用、解聘或者不再續聘會計師事務所須待股東於股東大會上決議後方可作定，並報國務院證券主管機構備案。

股東大會在擬通過決議，聘任一家非現任的會計師事務所以填補會計師事務所職位的任何空缺，或續聘一家由董事會聘任填補空缺的會計師事務所或者解聘一家任期未屆滿的會計師事務所的，應當符合下列規定：

(一) 有關提案副本在股東大會會議通知發給股東之前，應當送給擬聘任的或者擬離任的或者已離任的會計師事務所。

離任包括被解聘、辭聘及退任。

(二) 倘即將離任的會計師事務所作出書面陳述，並要求本公司將該陳述告知股東，本公司除非收到書面陳述過晚，否則應當採取以下措施：

1. 在為作出決議而發給股東的任何通知上説明將離任的會計師事務所作出了陳述；及

2. 將陳述副本作為通知的附件以組織章程細則規定的方式送給股東。

(三) 倘未將有關會計師事務所的陳述按前述第(二)項的規定送出，有關會計師事務所可要求該陳述在股東大會上宣讀，並可以進一步作出申訴。

(四) 離任的會計師事務所有權出席以下會議：

1. 其任期應到期的股東大會；

2. 為填補因其被解聘而出現空缺的任何股東大會；及

3. 因其辭聘而召集的任何股東大會。

擬離任的會計師事務所亦有權收到前述會議的所有通知或者與會議有關的其他資訊，並在前述會議上就涉及其作為本公司前任會計師事務所的事宜發言。

倘本公司解聘或者不再續聘會計師事務所時，應提前30日事先通知會計師事務所，本公司股東大會就解聘會計師事務所進行表決時，允許會計師事務所陳述意見。

會計師事務所提出辭聘的，應當向股東大會說明本公司有無不當情形。

會計師事務所可以用將辭聘書面通知置於本公司法定位址的方式辭去其職務。通知在其置於本公司法定地址之日或者通知內註明的較遲的日期生效。該通知應當包括下列陳述：

1. 認為其辭聘並不涉及任何應該向本公司股東或者債權人披露情況的聲明；或

2. 任何應當披露情況的陳述。

本公司收到前段所指書面通知的14日內，應當將該通知副本送出給有關主管機關。倘通知載有前段2項提及的陳述，本公司應當將該陳述的副本備置於公司，供股東查閱。本公司還應將前述陳述副本以郵資已付的郵件寄給每個股東，收件人地址以股東的名冊登記的地址為準。

倘會計師事務所的辭聘通知載有任何應當通知情況的陳述，會計師事務所可要求董事會召集臨時股東大會，聽取其就辭聘有關情況作出的解釋。

股東大會通知及議程

本公司召開股東大會，應當於會議召開45日前(不包括會議召開當日)發出書面通知，將會議擬審議的事項以及開會的日期及地點告知所有在冊股東。擬出席股東大會的股東，應當於會議召開20日前(不包括會議召開當日)，將出席會議的書面回覆送達本公司。

本公司根據股東大會召開前20日時收到的股東書面回覆，計算擬出席會議的股東所代表的有表決權的股份數。擬出席會議的股東所代表的有表決權的股份數達到本公司有表決權的股份總數二分之一以上的，本公司可以召開股東大會；否則，本公司應當在5日內將會議擬審議的事項、開會日期及地點以公告形式再次通知股東，經公告通知，本公司可以召開股東大會。

臨時股東大會不得決定通告未載明的事項。

股東大會的通知包括以下內容：

(一) 以書面形式作出；

(二) 指明會議的時間、地點及會議期限；

(三) 提交會議審議的事項及提案；

(四) 說明會議將討論的事項；

(五) 以明顯的文字說明：全體股東均有權出席股東大會，有權出席及表決的股東有權委任一位或者一位以上的股東代理人代為出席及表決，而該股東代理人不必為本公司股東；

(六) 向股東提供為使股東對將討論的事項作出明智決定所需要的資料及解釋；此原則包括(但不限於)在本公司提出合併、購回股份、股本重組或者其他改組時，應當提供擬議中的交易的具體條件及合同(如有)，並對其原因及後果作出詳盡的解釋；

（七） 倘任何董事、監事、經理及其他高級管理人員與將討論的事項有重要利害關係，應當披露其利害關係的性質及程度；倘將討論的事項對該董事、監事、經理及其他高級管理人員作為股東的影響有別於對其他同類別股東的影響，則應當說明其區別；

（八） 載有任何擬在會議上提議通過的任何特別決議的全文；

（九） 載明會議投票代理委託書的送達時間及地點；

（十） 會務常設聯繫人姓名及電話號碼。

股東大會通知及補充通知中應當充分、完整披露所有提案的全部具體內容。倘股東大會採用其他方式舉行，應當在股東大會通知中明確載明其他方式的表決時間及表決程序。

股東大會通知應當向股東(不論在股東大會上是否有表決權)以專人送出或者以郵資已付的郵件送出，收件人地址以股東名冊登記的地址為準。對內資股股東，股東大會通知也可以用公告方式進行。

前段所稱公告，應當於會議召開前45日至50日的期間內，在國務院證券主管機構指定的一家或者多家報刊上刊登，一經公告，視為所有內資股股東已收到有關股東大會的通知。

本公司召開股東週年大會，董事會、監事會以及單獨或者合併持有公司3%或以上股份的股東，有權向本公司提出提案。單獨或者合計持有公司3%或以上股份的股東，可以在股東大會召開10日前提出臨時提案並書面提交召集人。召集人應當在收到提案後2日內發出股東大會補充通知，將臨時提案的內容通知股東。除前款規定的情形外，召集人在發出股東大會通知後，不得修改股東大會通知中已列明的提案或增加新的提案。股東大會通知中未列明或不符合上述規定的提案，股東大會不得進行表決並作出決議。

因意外遺漏未向某有權得到通知的人送出會議通知或者該等人沒有收到會議通知，會議及會議作出的決議並不因此無效。

股份轉讓

除法律、行政法規另有規定或本公司股票上市地的證券監督管理機構另有規定外，股份可以自由轉讓，並不附帶任何留置權。

發起人持有的本公司股份，自本公司成立之日起一年內不得轉讓。本公司**[編纂]**前已發行的股份，自本公司股票在證券交易所上市交易之日起1年內不得轉讓。

公司董事、監事及高級管理人員應當向本公司申報所持有的本公司的股份及其變動情況，在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有本公司股份總數的25%；其所持本公司股份自本公司股票上市交易之日起1年內不得轉讓。上述人員離職後半年內，不得轉讓其所持有的本公司股份。

公司不接受本公司的該等股份作為質押權的標的。

本公司購買本身股份的權利

公司在下列情況下，可以依照法律、行政法規、部門規章及本組織章程細則的規定，購回本公司的股份：

（一） 減少公司股本；

（二） 與持有本公司股票的其他公司合併；

（三） 將股份獎勵給本公司職工；

（四） 購回因對股東大會採納的公司合併及分拆決議持異議之股東的股份；

（五） 法律及行政法規許可的其他情況。

除上述情形外，公司不購回其股份。

本公司依照上述第(一)項至第(三)項的原因購回本公司股份的，應當經股東大會批準。

本公司依照本條規定購回本公司股份後，屬於第(一)項情形的，應當自購回之日起10日內註銷；屬於第(二)項及第(四)項情形的，本公司應當自購回之日起6個月內轉讓或者註銷。

本公司依照本條第一款第(三)項規定購回的本公司股份的數目，不得超過本公司已發行股本的5%。用於購回的資金應當從公司的稅後利潤中支出。所購回的所有股份應當1年內轉讓給僱員。

本公司經國家有關主管機構批准收購股份，可以選擇下列方式之一進行：

(一) 向全體股東按照相同比例發出購回要約；

(二) 在證券交易所通過公開交易方式購回股份；

(三) 在證券交易所外以協定方式購回股份；

(四) 法律、行政法規和主管部門核准的其他形式。

本公司在證券交易所外以協定方式購回股份時，應當事先經股東大會按組織章程細則的規定批准。經股東大會以同一方式事先批准，本公司可以解除或者改變經前述方式已訂立的合同，或者放棄其合同中的權利。

上述所稱購回股份的合同，包括(但不限於)同意承擔購回股份義務和取得購回股份權利的協議。

本公司不得轉讓購回其股份的合同或者合同中規定的任何權利。

本公司依法購回股份後，應當在法律或行政法規規定的期限內，登出該部分股份，並向原公司登記機關申請辦理註冊資本變更登記。

被註銷股份的票面總值應當從本公司的註冊資本中核減。

除非本公司已經進入清算階段，本公司購回其已發行股份，應當遵守下列規定：

(一) 本公司以面值價格購回股份時，其款項應當從本公司的可分配利潤賬面餘額及／或為購回該等股份而發行的新股所得中支付；

(二) 本公司以以溢價贖回或購回股份的，該等股份的面值的部分從本公司的可分配利潤賬面餘額及／或為購回該等股份而發行的新股所得中支付。高出面值的部分，按照下述辦法辦理；

(1) 購回的股份是以面值價格發行的，從本公司的可分配利潤賬面餘額中支付；

(2) 購回的股份是以溢價發行的，從本公司的可分配利潤賬面餘額及／或為購回該等股份而發行的新股所得中支付，但是從發行新股所得中支付的金額，不得超過購回的股份發行時所得的溢價總額，也不得超過購回時本公司股份溢價賬戶或資本公積金賬戶上的金額(包括發行新股的溢價金額)；

(三) 本公司為下列用途所支付的款項，應當從本公司的可分配利潤中支出：

(1) 取得購回其股份的購回權；

(2) 變更購回其股份的協議；

(3) 解除本公司在購回股份協議中的義務。

（四） 被注銷股份的票面總值根據有關規定從本公司的註冊資本中核減後，從本公司可分配的利潤中減除的用於購回股份面值部分的金額，應當計入本公司的股份溢價賬戶或資本公積金賬戶中；

（五） 法律、法規、規範性文件和本公司股票上市地的證券監督機構的相關規定對購回股票涉及的財務處理另有規定的，從其規定。

股息及分派方式

本公司利潤分配可採取現金、股票、現金和股票相結合或者法律允許的任何其他方式。

本公司分配利潤時，應當提取稅後利潤的10%列入本公司法定公積金。倘本公司法定公積金超過本公司註冊資本的50%，可以不再提取。

倘本公司的法定公積金不足以彌補以前年度虧損的，在依照前款規定提取法定公積金之前，應當先用當年利潤彌補虧損。

本公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東大會批准，還可以從稅後利潤中提取任意公積金。

公司彌補虧損和提取公積金後所餘稅後利潤，按照股東各自持有的股份比例分配，但組織章程細則規定不按股東持股比例分配的除外。

股東大會違反前款規定，在本公司彌補虧損和提取法定公積金之前向股東分配利潤的，股東必須將違反規定分配的利潤退還本公司。

本公司持有的股份不參與分配任何利潤。

本公司應當為持有境外上市外資股的股東委任收款代理人。收款代理人應當代有關股東收取本公司就境外上市外資股持有人分配的股息及其他應付的款項。

公司股東大會對利潤分配方案作出決議後，公司董事會須在股東大會召開後兩個月內完成股息(或股份)的派發事項。

本公司委任的收款代理人應當符合上市地法律或者證券交易所有關規定的要求。公司委任的在香港聯交所上市的境外上市外資股持有人的收款代理人，應當為依照香港《受託人條例》註冊的信託公司。

股東代理人

任何有權出席股東大會並有權表決的股東，有權委任一人或者數人(該人士可以不是股東)作為其股東代理人，代為出席和表決。股東委任的代理依照該股東的指示，可以行使下列權利：

(一) 該股東在股東大會上的發言權；

(二) 自行或者與他人共同要求以投票方式表決；

(三) 以舉手或者以投票方式行使表決權。但是委任的股東代理人超過一人時，該等股東代理人只能以投票方式行使表決權。

股東應當以書面形式委託代理人，而委託書由股東簽署或者由其以書面形式正式授權的代理人簽署，倘股東為法人的，應當加蓋法人印章或者由其董事或者以書面形式正式授權的代理人簽署。

表決代理委託書至少應當在該委託書委託表決的有關會議召開前24小時，或者在指定表決時間前24小時，備置於本公司住所或者召集會議的通知中指定的其他地方。倘該委託書由其他人通過授權書或委託人發出的其他授權文件方式簽署，該授權書或

者其他授權文件應當經過公證。經公證的授權書或者其他授權文件，應當和表決代理委託書同時備置於本公司住所或者召集會議的通知中指定的其他地方。

委託人為法人的，其法定代表人或者由法定代表人、董事會或其他決策機構授權的任何人作為委託人的代表出席股東會議。

個人股東委託代理他人出席會議的，應出示本人有效身份證件、股東授權委託書。

法人股東委託代理人出席會議的，代理人應出示本人身份證及法人股東單位的法定代表人正式簽署的書面授權委託書。

任何由本公司董事會發給股東用於任命股東代理人的委託書的格式，應當讓股東自由選擇指示股東代理人投贊成票或者反對票或者棄權票，並就會議每項議題所要作出表決的事項分別作出指示。委託書應當註明如果委託人不作任何指示，股東代理人可以按自己的意思表決。

表決前委託人已經去世或喪失行為能力或撤回委任或撤回簽署委任的授權或者有關股份已被轉讓的，只要本公司在有關會議開始前沒有收到該等事項的書面通知，由股東代理人依委託書所作出的表決仍然有效。

催繳股款及沒收股份

組織章程細則並無有關催繳股款或沒收股份的規定。

股東的權利(包括查閱股東名冊)

本公司普通股股東享有下列權利：

(一) 依照其所持有的股份份額獲得股息和其他形式的利益分配；

（二） 依法請求、召集、主持、參加或者委派股東代理人參加股東大會，並行使相應的表決權；

（三） 對公司的業務活動進行監督及管理，提出建議及質詢；

（四） 依照法律、行政法規、本公司股份上市的證券交易所的上市規則及組織章程細則的規定轉讓股份；

（五） 依照組織章程細則的規定獲得有關資訊，包括：

1. 在繳付該副本成本費用後得到組織章程細則之副本；

2. 在繳付了合理費用後有權查閱和複印：

(1) 所有各部分股東的名冊；

(2) 本公司各董事、監事、經理和其他高級管理人員的個人資料，包括：

a) 現在及以前的姓名及別名；

b) 主要地址(住所)；

c) 國籍；

d) 專職及其他全部兼職的職業；

e) 身份證明文件及其號碼。

(3) 本公司股本狀況的報告；

(4) 自上一會計年度以來本公司購回自己每一類別股份的票面總值、數量、最高價和最低價，以及本公司為此支付的全部費用的報告；

(5) 股東大會的會議記錄、董事會會議的會議記錄及監事會會議的會議記錄；

（六） 本公司終止或者清算時，按其所持有的股份份額參加本公司剩餘財產的分配；

（七） 對股東大會作出的本公司合併或分立決議持異議的股東，要求公司收購其股份；

（八） 法律、行政法規、部門規章或組織章程細則規定的其他權利。

本公司不得只因任何直接或間接擁有股權的人士未向本公司披露其股權而行使任何權力以凍結或以其他方式損害其所持任何股份所附有的權利。

股東大會及類別股東會議的法定人數

本公司根據股東大會召開前20日時收到的書面回覆，計算擬出席會議的股東所代表的有表決權的股份數。擬出席會議的股東所代表的有表決權的股份數達到本公司有表決權的股份總數二分之一以上的，本公司可以召開股東大會；達不到的，本公司應當在5日內將會議擬審議的事項、開會日期和地點以公告形式再次通知股東。經公告通知，本公司可以召開股東大會。

擬出席會議的股東所代表的在類別股東會議上有表決權的股份數，達到在該會議上有表決權的該類別股份總數二分之一以上的，本公司可以召開類別股東會議；達不到的，本公司應當在5日內將會議擬審議的事項、開會日期和地點以公告形式再次通知股東，經公告通知，公司可以召開類別股東會議。

控股股東權利限制

除法律、行政法規或者本公司股份上市的證券交易所的上市規則所要求的義務外，控股股東在行使其股東的權力時，不得因行使其表決權在下列問題上作出有損於全體或者部分股東的利益的決定：

(一) 免除董事及監事應當真誠地以本公司最大利益為出發點行事的責任；

(二) 批准董事及監事(為自己或者他人利益)以任何形式剝奪本公司資產，包括(但不限於)任何對公司有利的機會；

(三) 批准董事及監事(為自己或者他人利益)剝奪其他股東的個人權力及權益，包括(但不限於)任何分配權、表決權，但不包括根據組織章程細則提交股東大會通過的公司改組。

公司清算

本公司因下列原因解散：

(一) 組織章程細則規定的營業期限屆滿；

(二) 股東大會決議解散；

(三) 因本公司合併或者分立需要解散；

(四) 依法被吊銷營業執照、責令關閉或者被撤銷；

(五) 本公司因不能清償到期債務被依法宣告破產；

（六） 本公司經營管理發生嚴重困難，繼續存續會使股東利益受到重大損失，通過其他途徑不能解決的，持有本公司全部股東表決權10%以上的股東，可以請求人民法院解散本公司。

本公司有上述第(一)項情形的，可以通過修改組織章程細則而存續。依照前述規定修改組織章程細則，須經出席股東大會的股東所持表決權的三分之二以上通過。

本公司因上述第(一)項、第(二)項、第(四)項或第(五)項規定而解散的，應當在解散事由出現之日起15日內成立清算組，開始清算。因上述第(一)、(二)項規定解散的，由股東大會以普通決議的方式確定清算組人選。因上述第(四)項規定解散的，由有關主管機關組織股東、有關機關及有關專業人員成立清算組，進行清算。因上述第(五)項規定解散的，由人民法院依照有關法律的規定，組織股東、有關機關及有關專業人員成立清算組，進行清算。逾期不成立清算組進行清算的，債權人可以申請人民法院指定有關人員組成清算組進行清算。

如董事會決定公司進行清算(因本公司宣告破產而清算的除外)，應當在為此召集的股東大會的通知中，聲明董事會對本公司的狀況已經做了全面的調查，並認為本公司可以在清算開始後12個月內全部清償公司債務。

股東大會進行清算的決議通過之後，本公司董事會的職權立即終止。

清算組應當遵循股東大會的指示，每年至少向股東大會報告一次清算組的收入和支出，本公司的業務和清算的進展，並在清算結束時向股東大會作最後報告。

有關公司或股東的其他重要規定

一般規定

本公司為永久存續的股份有限公司。

組織章程細則自生效之日起，即成為規範本公司的組織與行為、本公司與股東及股東與股東之間權利與義務關係的具有法律約束力的文件。

組織章程細則對本公司及其股東、董事、監事及其他高級管理人員具有法律約束力。依據組織章程細則，股東可以起訴股東、董事、監事、經理和其他高級管理人員。股東可以起訴本公司，而本公司可以起訴股東、董事、監事、經理和其他高級管理人員。

本公司可以向其他有限責任公司及股份有限公司投資，並以該出資額為限對所投資公司承擔責任。

股東

股東為依法持有股份並且其姓名(名稱)登記在股東名冊上的人士。

公司向境內投資人發行的以人民幣認購的股份，稱為內資股。本公司向境外投資人發行的以外幣認購的股份，稱為外資股。外資股在境外證券交易所上市及交易，稱為境外上市外資股。

內資股股東和境外上市外資股股東同是普通股股東，擁有相同的權利和義務。

普通股股東承擔下列義務：

(一) 遵守法律、行政法規和組織章程細則；

(二) 依其所認購的股份和入股方式繳納股金；

（三） 除法律或行政法規規定的情形外，不得退股；

（四） 不得濫用股東權利損害本公司或者其他股東的利益，不得濫用本公司法人獨立地位和股東有限責任損害債權人的利益，本公司股東濫用股東權利給本公司或者其他股東造成損失的，應當依法承擔賠償責任。本公司股東濫用本公司法人獨立地位和股東有限責任，逃避債務，嚴重損害本公司債權人利益的，該股東應當對本公司債務承擔連帶責任；

（五） 法律、行政法規及組織章程細則規定應當承擔的其他義務。

股東除了股份的認購人在認購時所同意的條件外，不承擔其後追加任何股份的責任。

董事會

本公司董事會對股東大會負責，行使下列職權：

（一） 召集股東大會，並向股東大會報告工作；

（二） 執行股東大會的決議；

（三） 決定本公司的經營計劃和投資方案；

（四） 制訂本公司的年度財務預算方案及決算方案；

（五） 制訂本公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；

（六） 制訂本公司增加或者減少註冊資本及發行本公司債券或其他證券及上市方案；

（七） 制訂本公司重大收購、收購本公司股票、合併、分立、解散及變更公司形式的方案；

（八） 在股東大會授權範圍內，決定公司對外投資、收購及出售資產、資產抵押、委託理財及相關交易等事項；

（九） 決定本公司內部管理機構的設置；

（十） 聘任或者解聘本公司經理、董事會秘書。根據經理的提名，聘任或者解聘副經理、財務負責人等高級管理人員，並決定其報酬事項和獎懲事項；

（十一）制訂基本管理制度；

（十二）制定組織章程細則的修改方案；

（十三）管理公司資訊披露事項；

（十四）向股東大會提請聘請或更換為本公司審計的會計師事務所；

（十五）聽取公司經理的工作彙報並檢查經理的工作；

（十六）法律、行政法規、部門規章、股東大會及組織章程細則授予的其他職權。

董事會作出前述決議事項，除上述第(六)、(七)及(十二)項必須由三分之二以上的董事表決同意外，其餘可以由半數以上的董事表決同意。

董事會每年至少召開四次會議，大約每季度召開一次，由董事長召集。於會議召開十四(14)日以前書面通知全體與會人員。董事不得於定期會議以傳閱書面決議方式取得董事會批准。

董事會會議應有過半數的董事出席方可舉行。董事會作出決議，必須經全體董事的過半數通過。由董事會就購買及出售重大資產、對外投資、對外擔保及關聯方交易而採納的決議，還須經出席董事會的三分之二以上董事審議、同意並作出決議。

董事會決議的表決，實行一人一票。

當反對票和贊成票相等時，董事長有權多投一票。

董事與董事會會議決議事項所涉及的公司有關聯關係的，不得對該項決議行使表決權，也不得代理其他董事行使表決權。該董事會會議由過半數的獨立董事出席即可舉行。董事會會議所作決議須經獨立董事過半數通過。出席董事會的獨立董事人數不足三人的，應將該事項提交股東大會審議。

獨立非執行董事

本公司設獨立非執行董事，獨立非執行董事人數至少應佔董事會人數的三分之一，並且本公司至少應有三名以上獨立非執行董事(其中至少一名獨立非執行董事為會計專業人士)。

董事會秘書

本公司設董事會秘書一名，由主席提名或者由董事會解聘。

監事會

本公司設監事會，由3名監事組成。監事會應當包括股東代表及職工代表，其中職工代表的比例不少於總監事成員三分之一。

監事會設主席一人。監事會主席的任免，應當經三分之二以上監事會成員表決通過。

董事、總經理及其他高級管理人員不得兼任監事。

監事會向股東大會負責，並依法行使下列職權：

(一) 檢查公司財務；

(二) 對董事及高級管理人員執行公司職務的行為進行監督，對違反法律、行政法規、組織章程細則或者股東大會決議的任何董事或高級管理人員提出罷免的建議；

(三) 當董事及高級管理人員的行為損害公司的利益時，要求董事及高級管理人員予以糾正；

(四) 核對董事會擬提交股東大會的財務報告、營業報告及利潤分配方案等財務資料，發現疑問的，可以本公司名義委託註冊會計師及執業審計師複審；

(五) 提議召開臨時股東大會，並在董事會不履行《公司法》規定的召集及主持股東大會職責時召集及主持股東大會；

(六) 向股東大會提出提案；

(七) 代表本公司與董事交涉，對董事及高級管理人員提起訴訟；

(八) 發現本公司經營情況異常，可以進行調查；必要時，可以聘請會計師事務所及律師事務所等專業機構協助其工作，費用由本公司承擔；

(九) 組織章程細則規定的其他職權。

監事可以列席董事會會議。

監事會至少每6個月召開一次會議。監事可以提議召開臨時監事會會議。

監事會決議應當經三分之二以上監事會成員表決通過。

監事會應當將通過的決議做成會議記錄，出席會議的監事應當在會議記錄上簽名。監事有權要求在記錄上對其在會議上的發言作出某種說明性記載。監事會會議記錄作為公司檔案保存10年。

經理

公司設經理一名，由董事會聘任或解聘。公司設副經理若干名，由公司總經理提名並由董事會聘任或解聘。

經理對董事會負責並行使下列職權：

(一) 主持本公司的生產及經營管理工作，及組織實施董事會決議，並向董事會報告工作；

(二) 組織實施本公司年度經營計劃及投資方案；

(三) 擬訂本公司內部管理機構架構方案；

(四) 擬訂本公司的基本管理制度；

(五) 制定本公司的具體規章；

(六) 提請董事會聘任或者解聘副經理及財務負責人；

(七) 決定聘任或者解聘除應由董事會決定聘任或者解聘以外的管理人員及職員；

(八) 組織章程細則或董事會授予的其他職權。

總經理可列席本公司董事會會議，但僅董事經理在董事會會議上有表決權。

董事長

倘董事長不能履行職務或者不履行職務的，由半數以上董事共同推舉一名董事履行職務。

爭議解決

本公司遵從下述爭議解決規則：

(一) 凡境外上市外資股股東與本公司之間，境外上市外資股股東與本公司董事、監事、經理或者其他高級管理人員之間，境外上市外資股股東與內資股股東之間，基於組織章程細則、《公司法》及其他有關法律、行政法規所規定的權利義務發生的與公司事務有關的爭議或者權利主張，有關當事人應當將此類爭議或者權利主張提交仲裁解決。

前述爭議或者權利主張提交仲裁時，應當是全部權利主張或者爭議整體；所有由於同一事由有訴因的人或者該爭議或權利主張的解決需要其參與的人，如果其身份為本公司或本公司股東、董事、監事、經理或者其他高級管理人員，應當服從仲裁。

有關股東界定、股東名冊的爭議，可以不用仲裁方式解決；

(二) 申請仲裁者可以選擇中國國際經濟貿易仲裁委員會按其仲裁規則進行仲裁，也可以選擇香港國際仲裁中心按其證券仲裁規則進行仲裁。申請仲裁者將爭議或者權利主張提交仲裁後，對方必須在申請者選擇的仲裁機構進行仲裁。

如申請仲裁者選擇香港國際仲裁中心進行仲裁，則任何一方可以按香港國際仲裁中心的證券仲裁規則的規定請求該仲裁在深圳進行；

(三) 以仲裁方式解決因(一)項所述爭議或者權利主張，適用中華人民共和國的法律；但法律、行政法規另有規定的除外；

(四) 仲裁機構作出的裁決是終局裁決，對各方均具有約束力。

中國主要法律及監管規定概要

中國法律體系

中國法律體系以《中華人民共和國憲法》(「《憲法》」)為基礎，由成文法律、行政法規、地方性法規、單行條例、自治條例、國務院部門規章、地方政府規章、中國政府簽訂的國際條約組成。法院判例雖然具有司法參照及指導作用，但不構成具有法律約束力的先例。

根據《憲法》及《中華人民共和國立法法》(「《立法法》」)，全國人民代表大會(「全國人大」)及全國人民代表大會常務委員會(「全國人大常委會」)行使國家立法權。全國人大有權制定及修改民事、刑事、國家機構及其他事務的基本法律。全國人大常委會制定及修改應由全國人大制定的法律以外的其他法律，以及在全國人大閉會期間，對全國人大制定的法律進行補充及修改，但有關補充及修改不得與該等法律的基本原則相抵觸。

國務院是中國的最高國家行政機關，有權根據《憲法》及法律制定行政法規。

各省、自治區、直轄市的人民代表大會及其常務委員會根據各自行政區域的具體情況及實際需要，在不抵觸憲法、法律或行政法規的任何規定的前提下，可以制定地方性法規。

國務院各部、委員會、中國人民銀行、國家審計署及具有行政管理職能的國務院直屬機構，可以根據法律及國務院的行政法規、決定、命令，在本部門的許可權範圍內，制定部門規章。

設區的市的人民代表大會及其常務委員會可根據本市的具體情況及實際需要制定地方性法規，報省、自治區的人民代表大會常務委員會批准後施行，但須符合憲法、法律、行政法規及本省、自治區的相關地方性法規的規定。民族自治地方的人民代表大會有權依照當地民族的政治、經濟及文化的特點，制定自治條例及單行條例。

省、自治區、直轄市及設區的市的人民政府，可以根據法律、行政法規及本省、自治區、直轄市的地方性法規，制定地方政府規章。

《憲法》具有最高的法律效力，一切法律、行政法規、地方性法規、自治條例或單行條例均不得與《憲法》相抵觸。法律的效力高於行政法規、地方性法規和規章。行政法規的效力高於地方性法規和規章。地方性法規的效力高於本級及下級地方政府規章。省、自治區的人民政府制定的規章的效力高於該省、自治區的行政區域內的較大的市的人民政府制定的規章。

全國人大有權改變或者撤銷任何由全國人大常委會制定的不適當的法律，亦有權撤銷任何由全國人大常委會批准的違背《憲法》或《立法法》規定的自治條例或單行條例。全國人大常委會有權撤銷任何與《憲法》及法律相抵觸的行政法規，有權撤銷任何與《憲法》、法律或行政法規相抵觸的地方性法規，有權撤銷任何有關省、自治區、直轄市的人民代表大會常務委員會批准的違背《憲法》及《立法法》規定的自治條例或地方性法規。國務院有權改變或者撤銷任何不適當的部門規章及地方政府規章。省、自治區或直轄市的人民代表大會有權改變或者撤銷任何由各自常務委員會制定的或批准的不適當的地方性法規。省、自治區的人民政府有權改變或者撤銷下一級人民政府制定的不適當的規章。

根據《憲法》，法律解釋權屬於全國人大常委會。根據全國人大常委會於1981年6月10日通過的《全國人民代表大會常務委員會關於加強法律解釋工作的決議》，最高人民法院有權對法院審判工作中具體應用法律、法令的問題進行概括解釋；凡屬於檢察院檢查工作中具體應用法律、法令的問題，由最高人民檢察院進行解釋；最高人民法院和最高人民檢察院的解釋如果有原則性的分歧，報請全國人大常委會解釋或決定。不屬於審判和檢察工作中的其他法律、法令如何具體應用的問題，由國務院及主管部門進行解釋。凡屬於地方性法規條文本身需要進一步明確界限或作補充規定的，由制定法規的省、自治區、直轄市人民代表大會常務委員會進行解釋或作出規定。凡屬於地方性法規如何具體應用的問題，由省、自治區、直轄市人民政府主管部門進行解釋。

中國司法體制

根據《憲法》及《中華人民共和國人民法院組織法》，中國司法體制由最高人民法院、地方各級人民法院、軍事法院及其他專門人民法院組成。

地方各級人民法院由基層人民法院、中級人民法院及高級人民法院組成。基層人民法院分為民事、刑事、行政、監督及執行法庭。中級人民法院與基層人民法院在法庭的結構上類似，並有權在有需要時組織其他法庭，如知識產權庭等。

高級人民法院對基層人民法院及中級人民法院進行監督。人民檢察院亦有權對同級及下級人民法院的民事訴訟活動行使法律監督權。最高人民法院是中國的最高司法機關，監督各級人民法院的司法審理工作。

人民法院採用兩審終審制度。當事人可以就地方人民法院的判決或裁定向上一級人民法院上訴。上一級法院作出的二審判決或裁定為最終判決或裁定。最高人民法院的一審判決或裁定亦為最終判決或裁定。最高人民法院對各級人民法院已經發生法律

效力的判決和裁定，上級人民法院對下級人民法院已經發生法律效力的判決和裁定，如果發現確有錯誤，有權提審或者指令下級人民法院再審。各級人民法院院長對本院已經發生法律效力的判決和裁定，如果發現在認定事實上或者在適用法律上確有錯誤，必須提交審判委員會處理。

全國人大常委會於1991年4月9日頒佈並分別於2007年10月28日、2012年8月31日修訂《中華人民共和國民事訴訟法》(「《民事訴訟法》」)，規定了提起民事訴訟、人民法院司法管轄權、進行民事訴訟需要遵守的程式及民事判決或裁定執行程式的各項標準。中國境內的民事訴訟各方當事人必須遵守《中華人民共和國民事訴訟法》。一般而言，民事案件首先由被告所在省市的地方法院審理。合同各方亦可以通過合意選擇提起民事訴訟的管轄法院，但是該法院地應為原告或被告的住所地、合同簽署或履行地或訴訟標的物所在地，並不得違反《民事訴訟法》中有關級別管轄及專屬管轄的規定。

一般而言，外國公民或企業一般與中國公民或法人享有同等的訴訟權利及義務。如果外國司法制度限制中國公民及企業的訴訟權利，則中國法院可以對該國在中國的公民及企業應用同樣的限制。若民事訴訟一方當事人拒絕在中國遵守人民法院作出的判決或裁定或仲裁庭作出的裁決，則另一方當事人可以向人民法院申請執行該判決、裁定或裁決。申請執行的期間為兩年。若一方當事人未能在規定的時間內執行法院判決，則法院將可以經任何一方當事人提出申請後，依法強制執行該判決。

人民法院作出的發生法律效力的判決、裁定，如果被執行人或財產不在中國境內，當事人請求執行的，可以由當事人直接向對案件有司法管轄權的外國法院申請承認並執行該判決或裁定。若中國已與相關外國締結或加入互相承認及執行判決或裁定的國際條約，或若有關判決或裁定能滿足法院根據互惠原則的審查，則外國判決或裁定亦可以由人民法院根據中國執行程式予以承認及執行，除非人民法院發現承認或執行該判決或裁定將導致違反中國基本法律原則、有損國家主權或安全，或違背社會及公共利益。

《中國公司法》、《特別規定》及《必備條款》

在中國註冊成立並尋求在香港聯交所上市的股份有限公司主要須遵守下列三項中國法律及法規：

《中華人民共和國公司法》(「《中國公司法》」)，該法由全國人大常委會於1993年12月29日頒佈，並分別於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日及2013年12月28日修訂，最新修訂的《中國公司法》已於2014年3月1日起施行；

《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》(「《特別規定》」)，該規定由國務院於1994年8月4日頒佈並施行，適用於股份有限公司境外股份募集及上市事宜；

《到境外上市公司章程必備條款》(「《必備條款》」)，《必備條款》由原國務院證券委員會和國家經濟體制改革委員會於1994年8月27日聯合頒佈並施行，規定境外上市的股份有限公司的組織章程細則必備的條款。因此，《必備條款》已載入本公司的組織章程細則，其概要載於本文件附錄五。

下文是適用於本公司的《中國公司法》、《特別規定》及《必備條款》的條文概要。

總則

股份有限公司(「公司」)指依照《中國公司法》註冊設立的企業法人，其註冊資本分為等額面值的股份。股東以其所持股份為限承擔責任，公司以其全部資產對公司的債務承擔責任。

股份有限公司應遵守法律及商業道德開展業務。股份有限公司可以向其他有限責任公司和股份有限公司進行投資。股份有限公司以其所投入的資產為限對所投資企業承擔責任。除法律另有規定外，股份有限公司不得成為對所投資企業的債務承擔連帶責任的出資人。

註冊成立

股份有限公司可以採取發起設立或者**[編纂]**方式註冊成立。

註冊設立公司應當有二人以上200人以下為發起人，其中須有半數以上的發起人在中國境內有住所。

以發起方式設立的公司是指公司的註冊資本完全由發起人認購的公司；以募集方式設立的公司是指發起人認購公司應發行股份的一部分，一般不得少於公司股份總數的百分之三十五，其餘股份向社會公開募集或者向特定物件募集而設立的公司。

以發起方式設立的公司，其註冊資本為在有關工商行政管理局登記的全體發起人認購的股本總額。在發起人認購的股份繳足前，不得向他人募集股份；以募集方式設立的公司，其註冊資本為在有關工商行政管理局登記的實收資本總額。

根據全國人大常委會於1998年12月29日頒佈，並分別於2004年8月28日、2005年10月27日及2013年6月29日修訂的中華人民共和國證券法(「證券法」)，申請股票上市的公司的股本總額不得少於人民幣30百萬元。發起人應當自股款繳足之日起30日內主持召開公司創立大會，且需於創立大會召開前15日將會議日期通知所有認股人或者予以公告。創立大會在代表股份總數過半數的發起人、認股人出席時方可舉行。創立大會行使的職權包括通過本公司的組織章程細則，選舉董事會和監事會成員(有職工代表出任的董事、監事則應由職工或職工代表通過民主方式選舉產生)。創立大會所作的前述決議需經出席會議的認股人所持表決權過半數方可通過。

董事會應於創立大會結束後30日內，向公司登記機關申請公司的設立登記。在公司登記機關核准註冊登記並頒發營業執照之後，公司即告成立，並具有法人資格。

在公司的設立過程中，公司發起人需對以下事項承擔連帶責任：(1)公司不能成立時，承擔設立行為所產生的債務和費用；(2)公司不能成立時，負責返還認股人已繳納的股款以及銀行同期存款利息；及(3)公司設立過程中因其過失導致公司利益受到損害時，賠償公司受到的損失。根據國務院於1993年4月22日頒佈的《股票發行交易管理暫行條例》(只適用於在中國進行的股票發行和交易活動及相關的活動)，全體發起人或者董事以及主要包銷商應當在文件上簽字，保證文件沒有虛假、嚴重誤導性陳述或者重大遺漏，並保證對其承擔連帶責任。

股本

公司發起人可用貨幣出資，也可用實物、知識產權、土地使用權等可以用貨幣估價並可以依法轉讓的非貨幣財產作價出資。對於作為出資的非貨幣資產應當進行評估作價。

公司可發行記名股票或不記名股票。然而，向發起人或法人發行的股票應當為記名股票，且必須記載該發起人或法人的姓名，不得另立戶名或以代表人姓名記名。

根據《特別規定》和《必備條款》的規定，向境外投資者(包括外國和香港特別行政區、澳門特別行政區、台灣地區的投資人)發行的並在境外上市的股份為境外上市外資股，採取記名股票形式，以人民幣表明面值，以外幣認購。公司向境內投資人(除前述地區以外的中國境內的投資人)發行的股份為內資股，採取記名股票形式，以人民幣認購。

根據《中國公司法》，公司發行記名股票的，應當置備股東名冊，記載下列事項：

- 各股東的姓名及住所；
- 各股東所持股份數；

- 各股東所持股票的編號；

- 各股東取得股份的日期。

經國務院證券管理部門批准，公司可向境外投資者公開發售股份。根據《特別規定》，經中國證監會批准，公司可在有關發行境外上市外資股的包銷協定中約定，預留不超過該次擬募集境外上市外資股數額15%的股份。

股票的發行價格可以等於或者超過面值，但不得低於面值。

股份轉讓

股東持有的股份可依相關的法律法規轉讓。根據《中國公司法》，股東轉讓其股份，應當在依法設立的證券交易所進行或者按照中國國務院規定的其他方式進行。其中股東擬轉讓記名股票時，應以背書方式或者中國法律、行政法規規定的其他方式轉讓；轉讓後由公司將受讓人的姓名及住所記載於股東名冊。股東大會召開前20日內或者公司決定分配股息的基準日前5日內，不得進行因記名股票轉讓而導致的股東名冊的變更登記。如法律對上市公司股東名冊變更登記另有規定的，從其規定。《必備條款》要求公司股東大會召開前30日內或公司決定分配股息的基準日前5日內，不得進行因股份轉讓而發生的股東名冊的變更登記。無記名股票的轉讓，由股東將該股票交付給受讓人後即發生轉讓的效力。

根據《中國公司法》，公司發起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年內不得轉讓。公司公開發售股份前已發行的股份，自本公司股票於證券交易所上市之日起一年內不得轉讓。公司董事、監事、高級管理人員所持有的本公司的股份，在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有的本公司股份總數的25%；且自上市之日起一年內不得轉讓其各自持有的任何公司股份。上述董事、監事、高級管理人員離職半年內，亦不得轉讓其所持有的本公司股份。

增加股本

根據《中國公司法》，如股份有限公司發行新股，股東大會應就新股種類及數額、新股發行價格、新股發行的起止日期及向現有股東擬發行新股的種類及數額通過決議。公司經國務院證券監督管理機構核准公開發行新股時，必須公告文件和財務會計報告，並編製認股書。公司發行新股募足股款後，必須向公司登記機關辦理變更登記，並作出公告。

減少股本

公司可依據《中國公司法》規定的下列程式減少其註冊資本：

- 公司必須編製資產負債表及財產清單；
- 減少註冊資本方案經公司股東大會審議通過；
- 股東大會通過減少註冊資本的決議後，公司在10日內通知債權人，並於30日內在報紙上公告減資的情況；
- 公司的債權人自接到通知書之日起30日內，未接到通知書的自公告之日起45日內，有權要求公司清償債務或者提供相應的擔保；
- 公司須在相關工商行政管理部門辦理申請減少註冊資本的登記。

股份回購

根據《中國公司法》，公司不得回購本公司的股份，但下列情況除外：

- 減少註冊資本；

- 與持有本公司股份的其他公司合併；

- 將股份獎勵給本公司職工；

- 股東對股東大會作出的公司合併、分立決議持異議，要求公司回購其股份的。

公司為將股份獎勵給本公司職工的目的而購回本公司股份，不得超過其已發行股份總額的5%，用於購回的資金應當從公司的稅後利潤中支出，所購回的股份應當在一年內轉讓給職工。《必備條款》規定在經組織章程細則規定的程式通過，並報中國有關主管機構批准後，公司可通過以下方式購回其發行在外的股份：(a)向全體股東按照相同比例發出購回要約；(b)在證券交易所通過公開交易方式購回；(c)在證券交易所外以協定方式購回。

組織不得接受本公司的股票作為質押權的目標。

股東

組織章程細則規定股東的權利和義務，並對所有股東具有約束力。根據《中國公司法》和《必備條款》，股份有限公司的普通股東的權利包括：

- 依照其所持有的股份份額領取股息和其他形式的利益分配；

- 親自或者委託代表參加股東大會，並以其所持股份份額行使表決權；

- 查閱組織章程細則、股東名冊、公司債券記錄、股東大會會議記錄、董事會會議決議、監事會會議決議、財務會計報告，對公司的經營提出建議或者質詢；

- 依照法律法規和組織章程細則的規定轉讓其持有的公司股份；

- 公司終止或清算時，按其所持有的股份份額參加公司剩餘財產的分配；

- 向濫用股東權利的其他股東要求損害賠償；

- 股東大會、董事會會議的召集程式、表決方式違反法律、行政法規或者公司組織章程細則或者決議內容違反公司組織章程細則的，可以請求法院撤銷；

- 法律法規或者公司組織章程細則所賦予的其他權利。

股東的義務包括遵守公司組織章程細則，就所認購的股份支付認購款項、以其同意就所認購股份支付的認購款項比例為限承擔公司的債務和負債、不濫用股東權利損害公司或公司其他股東的權利、不濫用公司作為法人的獨立地位及有限責任損害公司債權人的利益以及公司組織章程細則規定的任何其他股東責任。

股東大會

股東大會是公司的權力機構，依照《中國公司法》的規定行使下列職權：

- 決定公司的經營計劃和投資方案；

- 選舉和更換非由職工代表擔任的董事、監事，決定有關董事、監事的報酬事項；

- 審議批准董事會的報告；

- 審議批准監事會的報告；

- 審議批准公司的年度財務預算方案、決算方案；

- 審議批准公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- 對公司增加或者減少註冊資本作出決議；
- 對發行公司債券作出決議；
- 對公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式作出決議；
- 修改公司組織章程細則；
- 公司組織章程細則規定的其他職權。

股東大會應每年召開一次。出現下列情形之一的，公司應在兩個月內召開臨時股東大會：

- 董事人數不足《中國公司法》規定人數或者公司組織章程細則所定人數的三分之二時；
- 公司未彌補的虧損達實收股本總額三分之一時；
- 單獨或者合計持有公司10%或以上股份的股東請求時；
- 董事會認為必要時；
- 監事會提議召開時；
- 組織章程細則規定的其他情形。

股東大會由董事會召集，並由董事長主持。董事長不能履行職務或者不履行職務的，由副董事長主持；副董事長不能履行職務或者不履行職務的，由半數以上董事共同推舉一名董事主持。

董事會不能履行或者不履行召集股東大會職責的，監事會應當及時召集和主持；監事會不召集和主持的，連續90日單獨或合計持有公司10%以上股份的股東可以自行召集和主持。

根據《中國公司法》，召開股東大會，應當將會議召開的時間、地點和擬審議的事項於會議召開20日前通知各股東；臨時股東大會應當於會議召開15日前通知各股東。根據《特別規定》和《必備條款》，公司應於股東大會召開前45日發出書面通知，將會議擬審議事項及會議日期和地點告知所有在冊股東，擬出席股東大會的股東應在會議召開前20日，將出席會議的書面回覆送達公司。

《中國公司法》對股東大會法定出席人數沒有具體規定，但根據《特別規定》和《必備條款》的規定，如果根據公司在股東大會召開前20日時收到的書面回覆計算的結果，擬出席會議的股東所代表的有表決權的股份數達到公司有表決權的股份總數二分之一或以上的，公司可以召開股東大會；達不到的，公司應當在5日內將會議擬審議的事項、開會日期和地點以公告形式再次通知股東。經公告通知，公司可以召開股東大會。

根據《必備條款》的規定，如公司擬變更或廢除類別股東的權利，應當經股東大會以特別決議通過和經受影響的類別股東分別召集的類別股東會議上通過。

根據《中國公司法》，單獨或者合計持有公司3%以上股份的股東，可以在股東大會召開十日前提出臨時議案，並書面提交董事會。根據《特別規定》，公司召開年度股東大會時，持有公司有表決權的股份5%或以上的股東有權以書面形式向公司提出新的議案，其中屬於股東大會職權範圍內的事項，應當列入該次會議的議程。

根據《中國公司法》，出席股東大會時，股東所持每一股份有一表決權。但公司持有的本公司股份沒有表決權。股東可以委託代理人出席股東大會，但代理人應向公司提交股東授權委託書，並在其授權範圍內行使表決權。股東大會作出的決議，必須經出席(包括親自出席或委託代理人出席)會議的股東所持表決權過半數通過。根據《中國公司法》和《必備條款》，股東大會決議應當由出席會議的股東所持有的半數以上表決權通過。但是，股東大會就以下事項作出決議，必須經出席會議的股東所持表決權的三分之二以上通過：(1)修改組織章程細則；(2)增加或者減少註冊資本；(3)發行任何種類股票、認股權證和其他類似證券；(4)發行債券；(5)公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式。

根據《必備條款》的規定，被視為可能對公司產生重大影響並需以特別決議通過的其他事項，應由股東大會以普通決議方式批准。

董事會

公司須設董事會，董事會成員為5人至19人。董事會成員中可以有職工代表，由公司職工通過職工代表大會、職工大會或者其他形式民主選舉產生。董事的任期由組織章程細則規定，但每屆任期不得超過三年。董事任期屆滿，可連選連任。

根據《中國公司法》，董事會行使下列職權：

- 召集股東大會，並向股東大會報告工作；
- 執行股東大會的決議；
- 決定公司的經營計劃和投資方案；
- 制訂公司的年度財務預算方案、決算方案；

- 制訂公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- 制訂公司增加或者減少註冊資本以及發行公司債券的方案；
- 制訂公司合併、分立、解散或者變更公司形式的方案；
- 決定公司內部管理機構的設置；
- 決定聘任或者解聘公司經理及其報酬事項，並根據經理的提名決定聘任或者解聘公司副經理、財務負責人及其報酬事項；
- 制定公司的基本管理制度；
- 組織章程細則規定的其他職權。

此外，《必備條款》規定，董事會仍需負責制訂公司組織章程細則的修改方案。

根據《中國公司法》，股份有限公司董事會每年至少召開兩次會議。董事會應於會議召開前十日向全體董事和監事發出會議通告。代表10%以上投票權的股東、三分之一以上董事或監事，可提議召開董事會臨時會議。董事長應自接到提議後十日內，召集和主持董事會會議。董事會會議須有過半數的董事出席方可舉行。董事因故不能出席的，可以書面委託其他董事代為出席，委託書中應載明代其出席會議的另一名董事的授權範圍。董事會作出的決議，必須經全體董事過半數方能通過。

董事對董事會的決議承擔責任。如果董事會的決議違反法律、行政法規或者公司組織章程細則、股東大會決議，致使公司遭受嚴重損失的，參與決議的董事須對公司負賠償責任。但是，如果能證明在表決時該董事曾表明異議且該異議記載於會議記錄的，該董事可以免除責任。

根據《中國公司法》，董事會須任命董事長一名，並可任命副董事長。董事長和副董事長由董事會以全體董事的過半數選舉產生。董事長須召集和主持董事會會議，檢查董事會決議的實施情況。副董事長須協助董事長工作。如董事長不能履行職務或不履行職務，應由副董事長代其履行職務。如副董事長不能履行職務或不履行職務，應由半數以上董事共同推舉一名董事履行其職務。

監事會

股份有限公司須設監事會，且其成員不得少於三人。監事會成員中應當包括股東代表和適當比例的公司職工代表，其中職工代表的比例不得低於三分之一。董事和高級管理人員不得兼任監事。

監事會設主席一人，由全體監事過半數選舉產生。監事會主席召集和主持監事會會議；監事會主席不能履行職務或者不履行職務的，由監事會副主席召集和主持監事會會議；監事會副主席不能履行職務或者不履行職務的，由半數以上監事共同推舉一名監事召集和主持監事會會議。

監事的任期每屆為三年，任期屆滿時，可連選連任。監事任期屆滿未及時改選，或者監事在任期內辭職導致監事會成員低於法定人數的，在改選出的監事就任前，原監事仍應當依照法律、行政法規和組織章程細則的規定，履行本公司監事職務。

根據《中國公司法》，監事會行使下列職權：

- 檢查公司財務；

- 對董事、高級管理人員執行公司職務的行為進行監督，對違反法律、行政法規、組織章程細則或者股東大會決議的董事、高級管理人員提出罷免的建議；

- 當董事、高級管理人員的行為損害公司的利益時，要求董事、高級管理人員予以糾正；

- 提議召開臨時股東大會，在董事會不履行召集和主持股東大會職責時召集和主持股東大會；

- 向股東大會提出提案；

- 在董事、高級管理人員執行公司職務時違反法律、行政法規或者組織章程細則的規定，給公司造成損失的，應股東的請求對董事、高級管理人員提起訴訟；

- 公司組織章程細則規定的其他職權。

監事可以列席董事會會議，並對董事會決議事項提出質詢或建議。監事會發現公司經營情況異常，可以進行調查；可以在必要時聘請會計師事務所協助其工作，產生的費用由公司承擔。

經理和其他高級管理人員

根據《中國公司法》，公司須設經理，由公司董事會聘任或者解聘。經理對董事會負責，行使下列職權：

- 主管公司的生產、經營及管理工作，組織實施董事會決議；

- 組織實施公司年度經營計劃和投資方案；

- 擬訂公司內部管理機構設置方案；

- 擬訂公司的基本管理制度；
- 制定公司的具體規章；
- 提請聘任或者解聘公司副經理、財務負責人；
- 決定聘任或者解聘除應由董事會決定聘任或者解聘以外的管理人員；
- 董事會授予的其他職權。

《中國公司法》亦載明如組織章程細則對經理職權另有規定的，從其規定。

根據《中國公司法》的規定，除經理外的其他高級管理人員包括副經理、財務負責人、上市公司董事會秘書和組織章程細則規定的其他人員。

董事、監事、高級管理人員的資格和職責

《中國公司法》規定，有下列情形之一的，不得擔任董事、監事或高級管理人員：

- 無民事行為能力或者限制民事行為能力；
- 因貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產或者破壞社會主義市場經濟秩序，被判處刑罰，執行期滿未逾五年，或者因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年；
- 擔任破產清算的公司、企業的董事或者廠長、經理，對該公司、企業的破產負有個人責任的，自該公司、企業破產清算完結之日起未逾三年；

- 擔任因違法被吊銷營業執照、責令關閉的公司、企業的法定代表人，並負有個人責任的，自該公司、企業被吊銷營業執照之日起未逾三年；

- 個人所負數額較大的債務到期未清償。

董事、監事、高級管理人員應當遵守法律、行政法規和組織章程細則的規定，忠實履行職務，維護公司利益。《中國公司法》和《必備條款》規定，董事、監事和高級管理人員對公司負有忠實義務和勤勉義務。董事、監事、經理和其他高級管理人員所負的誠信義務不一定因其任期結束而終止。其對公司商業秘密保密的義務在其任期結束後仍有效。

董事、監事、高級管理人員執行公司職務時違反法律、行政法規或者組織章程細則的規定，給公司造成損失的，應當對公司予以賠償。

財務與會計

根據《中國公司法》，公司應當依照法律、行政法規和國務院財政部門的規定建立本公司的財務、會計制度。公司應在每一財政年度結束時編製財務會計報告並依法經會計師事務所審計。公司財務會計報告應當依照法律、行政法規和國務院財政部門的規定編製。

根據《中國公司法》，有限責任公司應當按照組織章程細則規定的期限將財務報告送交全體股東。股份有限公司的財務會計報告應當在召開年度股東大會前的20日置備於公司以供股東查閱。公開發行股票的公司必須公告其財務會計報告。

公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的10%列入公司法定公積金。但公司累計法定公積金已達到註冊資本的50%以上的，可以不再提取。

公司的法定公積金不足以彌補以前年度虧損的，在提取法定公積金之前，應當先用當年利潤彌補虧損。

公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東大會決議，還可以從稅後利潤提取任意公積金。

公司彌補虧損和提取公積金後所餘稅後利潤，可按照股東持有的股份比例分配，但組織章程細則規定不按持股比例分配的除外。公司持有的本公司股份不得分配利潤。

公司以超出股票票面金額的發行價格發行股份所得的溢價款，以及國務院財政部門規定列入資本公積金的其他收入都應列入公司資本公積金。

公司的公積金可用於彌補公司的虧損、擴大公司生產經營或者轉為增加公司資本。但是，資本公積金不得用於彌補公司的虧損。公司法定公積金轉為註冊資本後，所留存的該項公積金不得少於轉增前公司註冊資本的25%。

會計師事務所的任命與卸任

根據《中國公司法》，公司聘任、解聘承辦公司審計業務的會計師事務所，應依照組織章程細則的規定，由股東大會或者董事會決定。股東大會或者董事會就解聘會計師事務所進行表決時，應當允許會計師事務所陳述意見。公司應當向聘用的會計師事務所提供真實、完整的會計憑證、會計賬簿、財務會計報告及其他會計資料，不得拒絕、隱匿、謊報。

根據《特別規定》，公司應當聘任符合國家有關規定的、獨立的會計師事務所，審計公司的年度報告並覆核公司的其他財務報告。該會計事務所的聘期自公司年度股東大會結束時起至下次年度股東大會結束時止。

利潤分配

根據《中國公司法》，公司不得在彌補累計虧損及計提法定公積金之前分配利潤。根據《特別規定》和《必備條款》，公司向境外上市外資股股東支付股息或其他款項，須以人民幣計價和宣派，以外幣支付。並通過委任的收款代理人向股東支付。

解散及清算

根據《中國公司法》，公司因下列原因解散：(1)公司組織章程細則規定的營業期限屆滿或者公司組織章程細則規定的其他解散事由出現；(2)股東大會決議解散；(3)因公司合併或者分立需要解散；(4)依法被吊銷營業執照、責令關閉或者被撤銷；(5)若公司經營管理發生嚴重困難，繼續存續會使股東利益受到重大損失，且通過其他途徑不能解決的，持有公司全部股東表決權10%以上的股東向法院提出解散公司的請求。

公司因以上第(1)項所述原因解散的，可以通過修改組織章程細則而存續。依照前述規定修改組織章程細則須經出席股東大會的股東所持表決權三分之二以上通過。

公司因以上(1)、(2)、(4)、(5)項所述原因解散的，須在解散之日起15日內成立清算組。清算組由董事或股東大會確定的人員組成。如果逾期未能成立清算組的，公司的債權人可向法院提出申請要求指定相關人員組成清算組。

清算組在清算期間行使下列職權：

- 全面檢查公司財產，分別編製資產負債表和財產清單；
- 通知、公告債權人；

- 處理與清算有關公司未了結的業務；
- 清繳所欠稅款以及清算過程中產生的稅款；
- 清理債權、債務；
- 處理公司清償債務後的剩餘財產；
- 代表公司參與民事訴訟活動。

清算組應當自成立之日起10日內通知債權人，並於60日內在報紙上公告。債權人應當自接到通知書之日起30日內，未接到通知書的自公告之日起45日內向清算組申報債權。債權人須申報與其申索的債權相關的所有事項，並提供證明。清算組應對債權進行登記。在申報債權期間，清算組不得對債權人進行任何債務清償。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表和財產清單後，應當制定清算方案，並報股東大會或者人民法院確認。公司財產在分別支付清算費用、職工的工資、社會保險費用和法定補償金、欠繳稅費、清償公司債務後，公司按照股東持有的股份比例分配。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表和財產清單後，發現公司財產不足以清償債務的，應當向法院申請宣告公司破產。

宣告破產後，清算組應當將所有清算相關事務移交給人民法院。

清算結束後，清算組應當製作清算報告並報股東大會或者人民法院確認。並報送相關工商行政管理局申請註銷公司登記，公告公司終止。

清算組成員應當忠於職守，並遵守相關法律，依法履行清算義務。清算組成員不得利用職權收受賄賂或其他非法收入，亦不得侵佔公司財產。如果清算組成員因故意或重大過失引致公司及其債權人任何損失，應負責對公司及其債權人賠償。

境外上市

根據《特別規定》，公司的股份必須獲得中國證監會批准方可在境外上市。對於已獲中國證監會批准的公司發行境外上市外資股與內資股的計劃，公司董事會可自中國證監會批准當日起15個月內分別實施。

H股股票遺失

如果本公司記名股份證書遺失、失竊或毀壞，有關股東可以根據《民事訴訟法》的有關規定向人民法院申請宣告該股票無效。人民法院宣告該股票失效後，股東可以向公司申請補發股票。

《必備條款》對H股股票的遺失另有載明其他程式(已載於公司組織章程細則，其概要載於附錄五)。

證券法律及法規

中國已頒佈多部關於證券發行和交易及資訊披露方面的法律法規。1992年10月，國務院成立證券委員會和中國證監會。證券委員會是國家對全國證券市場進行統一宏觀管理的主管機構，主要職責包括組織擬定證券市場的法律、法規草案，研究制定證券市場的方針政策和規章；制定證券市場發展規劃，提出計劃建議；指導、協調、監督和檢查證券市場有關工作，並管理中國證監會。中國證監會是證券委員會的監管及執

行機構，負責擬定證券市場管理的規則，監管證券經營公司，對有價證券的發行和交易以及對公開發行股票的公司實施監管，並對境內企業向境外公開發售股票實施監管。1998年4月，國務院合併了兩個部門，從而改革了中國證監會。

《股票發行與交易管理暫行條例》對公開發售股票的申請和批准程式、股票的交易、上市公司的收購、上市股票的保管、清算和過戶、有關上市公司的資訊披露、調查和處罰及爭議解決作出了規定。根據該條例，公司在境外發行股份，必須獲得證券委員會的批准。此外，如公司計劃發行以人民幣計值的普通股及人民幣計值的特種股票，則必須遵守《股票發行與交易管理暫行條例》。

證券法對中國證券市場的活動進行了全面的規範。該部法律涉及的內容(其中包括)包括證券的發行和交易、上市公司的收購、證券交易所、證券公司和國務院證券監管機構的職責等。根據證券法，境內企業直接或者間接到境外發行證券或者將證券在境外上市交易，必須經國務院監管機構批准。

證券法第239條規定，境內公司股票以外幣認購和交易的具體辦法，由國務院另行規定。目前，在境外發行的股份(包括H股)的發行及交易仍然主要受國務院和中國證監會頒佈的法規和條例的管轄。證券法亦規管中國上市公司董事、監事、高級管理人員或股東於中國證券市場進行的短線交易。

證券法第47條規定，中國上市公司董事、監事、高級管理人員或持有上市公司股份5%或以上的股東，在買入該公司股份後六個月內賣出或出售該公司股份後六個月內買入，所得收益歸該公司所有，公司董事會應收回有關收益。然而，包銷商根據包銷協議購入未售出股份而持有中國上市公司股份5%或以上則不受出售有關股份的六個月時間限

制。倘公司董事會未有履行前句規定的職責，股東有權要求董事會於30日內履行職責。倘公司董事會未有在上述期間履行職責，股東有權為保障公司利益而以自己名義直接向人民法院提出訴訟。倘公司董事會未有根據前句條文履行職責，負有責任的董事須根據法律條文承擔連帶責任。

證券法第195條規定，上市公司董事、監事、高級管理人員或持有上市公司股份5%或以上的股東，倘違反第47條規定買賣公司股份，將被給予警告並可能被處以人民幣30,000元至人民幣100,000元的罰款。

2012年12月20日，中國證監會頒佈《關於股份有限公司境外發行股票和上市申報文件及審核程式的監管指引》，對公司申請境外發行股票和上市應申報的文件及申請、審核程式作出了規定。

仲裁和仲裁裁決的執行

1994年8月31日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國仲裁法》(「《仲裁法》」)，該法自1995年9月1日起施行，並於2009年8月27日被修正。適用於當事人已書面約定將有關合同或其他財產權益糾紛提交仲裁裁決的情況，且雙方當事人必須是平等的公民、法人和其他組織。對於當事人已達成仲裁協定，一方當事人向法院提起訴訟的，除仲裁協議無效外，法院不予受理。

根據《民事訴訟法》和《仲裁法》的規定，仲裁裁決是終局的，對雙方當事人具有約束力。如果仲裁一方當事人不履行仲裁裁決，另一方當事人可以依照《民事訴訟法》的有關規定向法院申請執行。如果一方當事人能夠證明仲裁程式違反法律規定或者仲裁員的組成存在違規行為，或者仲裁事項不屬於仲裁協議的範圍或者仲裁機構無權仲裁的，人民法院可裁定不予執行該仲裁裁決。

對於被執行人或者財產不在中國境內，當事人請求執行的，可直接向有管轄權的外國法院申請承認和執行。同樣，對於國外仲裁機構的裁決，需要中國法院承認和執行的，應當由當事人直接向被執行人住所地或者財產所在地的中級人民法院申請，人民法院依照中國締結或者參加的國際條約或互惠原則辦理。

1986年12月2日，全國人民代表大會常務委員會通過《關於我國加入〈承認和執行外國仲裁裁決公約〉的決定》(「紐約公約」)，中國據此加入《紐約公約》。該公約規定公約成員國須承認和執行其他成員國作出的所有仲裁裁決，但是在若干情況下成員國有權拒絕執行。全國人民代表大會常務委員會在批准該公約的同時宣佈：(1)中國只將根據對等的原則承認和執行外國仲裁裁決；(2)中國只將對根據中國法律認定屬於契約性和非契約性商務法律關係所引起的爭議使用《紐約公約》。

根據最高人民法院於2000年1月24日頒佈並於2000年2月1日起施行的《最高人民法院關於內地與香港特別行政區相互執行仲裁裁決的安排》，香港仲裁條例承認的中國仲裁機關作出的裁決可以在香港執行。

司法判決及其執行

根據最高人民法院於2008年7月3日頒佈並於2008年8月1日起施行的《最高人民法院關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》，內地人民法院和香港特別行政區法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出的須支付款項的具有執行力的終審判決，當事人可以根據本安排向內地人民法院或者香港特別行政區法院申請認可和執行；安排所稱「書面管轄協議」，是指當事人為解決與特定法律關係有關的已經發生或者可能發生的爭議，自本安排生效之日起，以書面形式明確約定內地人民法院或者香港特別行政區法院具有唯一管轄權的協議。由此，對於符合條件的內地和香港的終審判決，可以經當事人申請由對方的法院予以認可和執行。

境外投資法規

根據商務部於2014年9月6日頒佈並於2014年10月6日起施行的《境外投資管理辦法》，企業開展境外投資涉及敏感國家和地區、敏感行業的，應取得商務部的核准，除此之外的，由商務部及省級商務主管部門予以備案。企業境外投資經核准或備案後，原境外投資事項發生變更，應向原核准或備案機關申請辦理變更手續。

根據國家發改委於2014年4月8日頒佈並於2014年12月27日修訂的《境外投資項目核准和備案管理辦法》及國務院於2016年12月12日頒佈的《政府核准的投資項目目錄(2016年本)》，企業開展境外投資涉及敏感國家和地區、敏感行業的境外投資項目，由國家發展改革委核准。其中，中方投資額20億美元及以上的，由國家發展改革委提出審核意見報國務院核准。前款規定之外的中央政府管理企業投資項目和地方企業實施的中方投資額3億美元及以上的項目報國家發改委備案，地方企業實施的中方投資額3億美元以下的項目由省級政府投資主管部門備案。

根據國家外匯管理局於2009年7月13日頒佈並於2009年8月1日起施行的《境內機構境外直接投資外匯管理規定》，於取得有關境外投資的批准後，中國企業應於外匯管理部門申請境外直接投資外匯登記及備案。根據國家外匯管理局於2015年2月13日發佈的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》，國家外匯管理局取消境外直接投資項下外匯登記核准的行政審批，改由銀行按照該通知及所附《外匯業務操作指引》直接審核辦理境外直接投資項下的外匯登記，國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

A. 有關本集團的其他資料

1. 註冊成立

本公司於2010年1月12日根據《公司法》在中國註冊成立為外資有限責任公司，其隨後於2016年1月11日轉制為股份有限公司。本公司已在香港設立其主要營業地點(地址為香港皇后大道西335號崑保商業大廈1602A室)，並已根據公司條例第16部於香港公司註冊處登記為非香港公司。陳溢磊先生已獲委任為本公司的授權代表，代表本公司在香港接收法律程序文件及通知。

本公司在中國成立，須受中國法律法規的規限。本公司組織章程細則概要載於本文件附錄四。中國法律的相關方面及主要規管條文概要載於本文件附錄五。

2. 本公司的股本變動

(a) 本公司於2010年1月12日根據《公司法》成立為有限責任公司，初始註冊資本為3,000,000美元；

(b) 於2015年9月23日，本公司完成將其註冊資本計值單位由美元改為人民幣，因此，本公司註冊資本由3,000,000美元變為人民幣19,265,024元；

(c) 於2015年9月23日，本公司完成將其註冊資本增至人民幣85,000,000元；

(d) 於2016年1月11日，本公司轉制為股份有限公司，其股權架構無變動；

(e) 於2016年5月16日，本公司完成將其註冊資本增至人民幣100,000,000元；

(f) 於2016年12月27日，本公司完成將其註冊資本增至人民幣110,000,000元；及

(g) 於2018年3月20日，本公司完成增加之註冊資本人民幣115,000,000元。

除本文件披露者外，本公司的股本自其註冊成立日期以來概無變動。

3. 股東於2018年4月26日通過的決議案

於2018年4月26日舉行的股東大會上，股東正式通過以下決議案，其中包括：

(a) 本公司發行每股面值人民幣1.00元且將於聯交所上市的H股；

(b) 所發行H股數目不得超過本公司經發行該H股而擴大之全部已發行股本的25%；

(c) 待中國證監會及聯交所批准**[編纂]**後，組織章程細則獲通過並於**[編纂]**生效；及

(d) 董事會獲授權處理有關(其中包括)**[編纂]**、H股**[編纂]**及**[編纂]**以及為及代表本公司釐定**[編纂]**的一切事宜。

4. 公司重組

為籌備H股於聯交所**[編纂]**，本集團成員公司並未進行任何重組或改組。有關本集團發展資料，請參閱本文件「歷史、發展及企業架構」一節。

5. 附屬公司的股本變動

本公司附屬公司載於本文件附錄一會計師報告。除會計師報告及本文件「歷史、發展及企業架構」一節所述附屬公司外，本公司概無其他附屬公司。

除本文件「歷史、發展及企業架構」一節所披露者外，於緊接本文件刊發日期前兩年內，本公司任何附屬公司的股本概無變動。

B. 有關業務的資料

1. 重大合約概要

我們或我們的任何附屬公司於本文件刊發日期前兩年內訂立下列屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

(a) 天津寶立盈投資諮詢有限公司(作為轉讓人)、銘大世紀科技發展(天津)有限公司(作為轉讓人)及上海瑞威資產管理股份有限公司(作為受讓人)訂立日期為2017年6月30日之股權轉讓協議，據此，(i)天津寶立盈投資諮詢有限公司以人民幣18,000,000元的代價向上海瑞威資產管理股份有限公司轉讓嘉晟瑞信(天津)基金銷售有限公司90%的股權及(ii)銘大世紀科技發展(天津)有限公司以人民幣2,000,000元的代價向上海瑞威資產管理股份有限公司轉讓嘉晟瑞信(天津)基金銷售有限公司10%的股權；

(b) 周保東與上海瑞威資產管理股份有限公司就周保東向上海瑞威資產管理股份有限公司授權武漢瑞威商務諮詢有限公司25%的投票權而訂立日期為2017年4月10日之投票權授權協議；

(c) 江蘇瑞威股權投資基金管理有限公司(作為轉讓人)與上海瑞威資產管理股份有限公司(作為受讓人)訂立日期為2017年2月27日之股權轉讓協議，據此，江蘇瑞威股權投資基金管理有限公司以人民幣1,530,000元的代價向上海瑞威資產管理股份有限公司轉讓上海喬方投資管理有限公司51%的股權；

(d) 王靜(作為轉讓人)與上海瑞威資產管理股份有限公司(作為受讓人)訂立日期為2018年2月28日之股權轉讓協議，據此，王靜以人民幣750,000元的代價向上海瑞威資產管理股份有限公司轉讓武漢瑞威商務諮詢有限公司15%的股權；

(e) 上海瑞威資產管理股份有限公司(作為轉讓人)與北京中匯信德投資諮詢有限公司(作為受讓人)訂立日期為2016年12月26日之股權轉讓協議，據此，上海瑞威資產管理股份有限公司以人民幣5,000,000元的代價向北京中匯信德投資諮詢有限公司轉讓上海芮威投資管理有限公司100%的股權；

(f) 鄭雨潤(作為轉讓人)與上海瑞威資產管理股份有限公司(作為受讓人)訂立日期為2016年11月9日之股權轉讓協議，據此，鄭雨潤以人民幣10,000元的代價向上海瑞威資產管理股份有限公司轉讓上海麥珏投資管理有限公司25%的股權；

(g) 王智煜(作為轉讓人)與上海瑞威資產管理股份有限公司(作為受讓人)訂立日期為2016年11月9日之股權轉讓協議，據此，王智煜以零代價向上海瑞威資產管理股份有限公司轉讓上海麥珏投資管理有限公司24%的股權；

(h) 上海瑞威資產管理股份有限公司(作為轉讓人)與上海兼愛管理諮詢合夥企業(有限合夥)(作為受讓人)訂立日期為2017年6月8日之股權轉讓協議，據此，上海瑞威資產管理股份有限公司以人民幣300,000元的代價向上海兼愛管理諮詢合夥企業(有限合夥)轉讓上海芮富投資管理有限公司30%的股權；

(i) 上海瑞威資產管理股份有限公司(作為轉讓人)與雲恒(上海)資產管理有限公司(作為受讓人)訂立日期為2017年6月8日之股權轉讓協議，據此，上海瑞威資產管理股份有限公司以人民幣200,000元的代價向雲恒(上海)資產管理有限公司轉讓上海芮富投資管理有限公司20%的股權；

(j) 日期為2017年5月19日之股東決定及同意聲明，內容有關(i)王聰(作為轉讓人)向上海瑞威資產管理股份有限公司(作為受讓人)轉讓上海金開東瑞資產管理有限公司95%的股權及(ii)袁萃玲(作為轉讓人)向上海瑞威資產管理股份有限公司(作為受讓人)轉讓上海金開東瑞資產管理有限公司5%的股權；

(k) 上海瑞威資產管理股份有限公司(作為轉讓人)與邦信資產管理有限公司(作為受讓人)訂立日期為2018年6月5日之股權轉讓協議，據此，上海瑞威資產管理股份有限公司以人民幣2,750,000元的代價向邦信資產管理有限公司轉讓上海金開東瑞資產管理有限公司27.5%的股權；

(l) 上海瑞威資產管理股份有限公司(作為轉讓人)與無錫金控投資管理開發有限公司(作為受讓人)訂立日期為2018年6月5日之股權轉讓協議，據此，上海瑞威資產管理股份有限公司以人民幣2,750,000元的代價向無錫金控投資管理開發有限公司轉讓上海金開東瑞資產管理有限公司27.5%的股權；

(m) 上海睿威投資管理中心(有限合夥)(作為借款人)與嘉晟瑞信(天津)基金銷售有限公司(作為貸款人)就不超過人民幣55,000,000元的貸款訂立日期為2017年7月1日之貸款協議；

(n) 上海盛軒投資諮詢有限公司、上海威冕投資合夥企業(有限合夥)及朱平以上海瑞威資產管理股份有限公司(為其本身及作為其當前各附屬公司的受託人)為受益人簽署日期為2018年10月22日的彌償保證契據；

(o) 上海盛軒投資諮詢有限公司、上海威冕投資合夥企業(有限合夥)及朱平以上海瑞威資產管理股份有限公司(為其本身及作為其當前各附屬公司的受託人)為受益人簽署日期為2018年10月22日的不競爭契據；

(p) **[編纂]**；

(q) **[編纂]**；

(r) **[編纂]**；及

(s) **[編纂]**。

2. 本集團知識產權

(a) 商標

於最後實際可行日期，本集團為以下中國商標的註冊擁有人，我們相信相關商標對本集團業務屬重大：

商標	註冊地點	註冊編號	註冊人名稱	類別	註冊日期	屆滿日期
REALWAY CAPITAL	中國	14672303	本公司	35,36	2015年6月21日	2025年6月20日
REALWAY CAPITAL	中國	14671538	本公司	36	2015年6月21日	2025年6月20日
瑞威资本	中國	10776405	本公司	36	2013年6月28日	2023年6月27日
瑞威资本	中國	10776376	本公司	35	2013年9月14日	2023年9月13日
REALWAY CAPITAL	中國	10776396	本公司	35	2013年6月28日	2023年6月27日
REALWAY CAPITAL	中國	10776427	本公司	36	2013年6月28日	2023年6月27日

於最後實際可行日期，本集團為以下香港商標的註冊擁有人，董事認為相關商標對我們的業務屬重大：

商標	註冊地點	註冊編號	註冊人名稱	類別	註冊日期	屆滿日期
瑞威资本 REALWAY CAPITAL	香港	304158388AA	本公司	36	2017年6月1日	2027年5月31日
瑞威资本 REALWAY CAPITAL	香港	304158388AB	本公司	36	2017年6月1日	2027年5月31日

(b) 域名

於最後實際可行日期，本集團為以下我們認為對本集團業務屬重大的域名的註冊擁有人：

域名	註冊擁有人名稱	註冊日期	屆滿日期
www.realwaycapital.com	本公司	2010年3月26日	2022年3月26日

上述網址所載資料並不構成本文件一部分。除上文所披露者外，概無其他對本集團業務屬重大的商標或服務商標、專利及其他知識或工業產權。

C. 有關董事、監事及主要股東的其他資料

1. 權益披露

(a) 本公司董事、監事及最高行政人員於本公司及其相聯法團股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉

緊隨**[編纂]**完成後，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H股，我們的董事、監事及高級管理層於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部將須知會本公司及聯交所的權益及╱或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關規定被當作或被

視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條的規定將須載入該條所指登記冊內的權益及／或淡倉，或根據載於上市規則中上市公司董事進行證券交易標準守則將須在股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉載列如下：

姓名	本公司／相聯法團名稱	身份／權益性質	股份權益 *(附註1)*	佔股權概約百分比
朱先生*(附註2)*	本公司	於受控法團之權益	**[編纂]** (L)股內資股	**[編纂]**%

附註：

1. 字母「L」指該人士持有股份的好倉。

2. 朱先生被視為於以下股份中持有權益(i)威冕合夥持有的**[編纂]**股內資股；(ii)威滙合夥持有的**[編纂]**股內資股；(iii)上海尊威持有的**[編纂]**股內資股；及(iv)威燁合夥持有的**[編纂]**股內資股。

   威冕合夥持有**[編纂]**股內資股並由朱先生及上海盛軒控制，兩者均為威冕合夥的普通合夥人。根據證券及期貨條例，朱先生及上海盛軒均被視為於威冕合夥根據證券及期貨條例擁有權益的全部股份中擁有權益。

   威滙合夥持有**[編纂]**股內資股並由上海盛軒控制，其為威滙合夥的普通合夥人。根據證券及期貨條例，上海盛軒被視為於威滙合夥根據證券及期貨條例擁有權益的全部股份中擁有權益。

   上海尊威持有**[編纂]**股內資股並由朱先生及上海盛軒分別擁有**[編纂]**%及**[編纂]**%。根據證券及期貨條例，上海盛軒被視為於上海尊威根據證券及期貨條例擁有權益的全部股份中擁有權益。

   威燁合夥持有**[編纂]**股內資股並由上海盛軒控制，其為威燁合夥的普通合夥人。根據證券及期貨條例，上海盛軒被視為於威燁合夥根據證券及期貨條例擁有權益的全部股份中擁有權益。

   上海盛軒由朱先生全資擁有。根據證券及期貨條例，朱先生被視為於上海盛軒根據證券及期貨條例擁有權益的全部股份中擁有權益，該等股份合共佔本公司已發行股份的**[編纂]**%。

(b) 主要股東於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露的權益及淡倉

就董事所知，緊隨**[編纂]**完成後及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H股，下列人士(並非本公司董事、監事及最高行政人員)將於股份或相關股份中擁有或被視為或被當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露的權益及╱或淡倉：

股東名稱	權益性質	股份數目 *(附註1)*	佔股權概約百分比
威冕合夥*(附註2)*	實益擁有人	**[編纂]** (L) 股內資股	**[編纂]**%
威滙合夥*(附註3)*	實益擁有人	**[編纂]** (L) 股內資股	**[編纂]**%
上海尊威*(附註4)*	實益擁有人	**[編纂]** (L) 股內資股	**[編纂]**%
威燁合夥*(附註5)*	實益擁有人	**[編纂]** (L) 股內資股	**[編纂]**%
上海盛軒*(附註2、3、4、5及6)*	受控法團權益	**[編纂]** (L) 股內資股	**[編纂]**%

附註：

1. 字母「L」指該人士持有股份的好倉。

2. 威冕合夥持有**[編纂]**股內資股並由朱先生及上海盛軒控制，兩者均為威冕合夥的普通合夥人。根據證券及期貨條例，朱先生及上海盛軒均被視為於威冕合夥根據證券及期貨條例擁有權益的全部股份中擁有權益，該等股份合共佔本公司已發行股份的約**[編纂]**%。

3. 威滙合夥持有**[編纂]**股內資股並由上海盛軒控制，其為威滙合夥的普通合夥人。根據證券及期貨條例，上海盛軒被視為於威滙合夥根據證券及期貨條例擁有權益的全部股份中擁有權益，該等股份合共佔本公司已發行股份的約**[編纂]**%。

4. 上海尊威持有**[編纂]**股內資股並由朱先生及上海盛軒分別擁有10%及90%。根據證券及期貨條例，上海盛軒被視為於上海尊威根據證券及期貨條例擁有權益的全部股份中擁有權益，該等股份合共佔本公司已發行股份的約**[編纂]**%。

5. 威燁合夥持有**[編纂]**股內資股並由上海盛軒控制，其為威燁合夥的普通合夥人。根據證券及期貨條例，上海盛軒被視為於威燁合夥根據證券及期貨條例擁有權益的全部股份中擁有權益，該等股份合共佔本公司已發行股份的約**[編纂]**%。

6. 上海盛軒被視為於其中擁有權益的股份包括(i)威冕合夥持有的**[編纂]**股內資股；(ii)威滙合夥持有的**[編纂]**股內資股；(iii)上海尊威持有的**[編纂]**股內資股；及(iv)威燁合夥持有的**[編纂]**股內資股，共佔已發行股份的**[編纂]**%。

上海盛軒由朱先生全資擁有。根據證券及期貨條例，朱先生被視為於上海盛軒根據證券及期貨條例擁有權益的全部股份中擁有權益，該等股份合共佔本公司已發行股份的**[編纂]**%。

2. 董事及監事服務合約詳情

各執行董事已與本公司訂立服務協議，自彼等各自獲委任日期起計，初步為期三年，可由任意一方不少於三個月發出書面通知另一方後終止。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，自彼等各自獲委任日期起計，初步為期一年，該等委任書可由任意一方至少提前三個月發出書面通知後終止。

各監事已與本公司訂立委任書，自彼等各自獲委任日期起計，初步為期一年，該等委任書可由任意一方至少提前三個月發出書面通知後終止。

應付我們董事及監事的總酬金須由股東通過本公司股東週年大會批准。各執行董事亦可自2015財政年度起收取本公司各財政年度酌情花紅。該等花紅金額將由董事會之薪酬委員會釐定，但須由股東通過股東大會批准。我們的董事及監事代表本集團履行彼等職責產生的所有合理開支將由本公司承擔。

除上文所披露者外，董事或監事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂服務合約，惟於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而無須賠償(法定賠償除外)的合約除外。

3. 董事及監事的酬金

(a) 董事薪酬

各董事薪酬乃參考市場條款、資歷、經驗及於本集團職責釐定。董事有權收取法律不時規定之法定福利。

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，產生之董事薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、住房津貼及其他補貼、實物利益及酌情花紅)分別約為人民幣1.0百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣1.0百萬元。

除上述段落所披露者外，本公司及其附屬公司於往績記錄期概無向董事支付或應付其他酬金。有關董事薪酬之其他資料載於本文件附錄一會計師報告附註7。

根據現行安排，截至2018年12月31日止年度之董事薪酬總額(包括薪金、退休計劃供款、住房津貼及其他津貼以及實物利益)(不包括酌情花紅)估計約為人民幣3.0百萬元。

監事薪酬

各監事薪酬乃參考市場條款、資歷、經驗及於本集團職責釐定。監事有權收取法律不時規定之法定福利。

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，產生之監事薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、住房津貼及其他補貼、實物利益及酌情花紅)分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.1百萬元。

除上述段落所披露者外，本公司及其附屬公司於往績記錄期概無向監事支付或應付其他酬金。

根據現行安排，截至2018年12月31日止年度之監事薪酬總額(包括薪金、退休計劃供款、住房津貼及其他津貼以及實物利益)(不包括酌情花紅)估計約為人民幣0.4百萬元。

4. 收取之代理費或佣金

除本文件所披露者外，於本文件日期前兩年內，概無就發行或出售本集團任何成員公司任何股本而授予任何佣金、折扣、經紀費或授予其他特別條款。

5. 關聯方交易

除本文件附錄一所載之會計師報告所披露者外，本集團於緊接本文件日期前三年內並無進行任何關聯方交易。

6. 免責聲明

除本文所披露者外：

(a) 本公司董事、監事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊之權益或淡倉，或根據載於上市規則中上市公司董事進行證券交易標準守則須於H股上市後隨即知會本公司及聯交所之權益或淡倉；

(b) 董事或監事或本附錄「其他資料 — 專家同意書」一段所述專家概無於本公司發起過程中或於緊接本文件日期前兩年內本集團任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；

(c) 董事或監事或本附錄「其他資料 — 專家同意書」一段所述專家概無於在本文件日期仍然有效且對本集團整體業務關係重大之任何合約或安排中擁有任何重大權益；

(d) 不計及根據**[編纂]**而可能承購之H股，董事並不知悉有任何人士(並非本公司董事、監事或最高行政人員)將於緊隨**[編纂]**完成後於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益；

(e) 本附錄「其他資料 — 專家同意書」一段所述專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論能否依法執行)；及

(f) 據董事所知，董事、監事、彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)或擁有本公司已發行股本5%以上之股東，概無於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

D. 其他資料

1. 稅項及其他彌償保障

根據本附錄「有關業務的資料 — 重大合約概要」一節所述之日期為2018年10月22日之彌償保證契據，控股股東已將本公司為受益人(為其本身及作為其附屬公司之受託人)作出彌償保證，內容有關(其中包括)以下事項：

(i) 本集團任何成員公司因於**[編纂]**條件獲達成或豁免(倘適用)當日(「**生效日期**」)或之前轉讓任何物業而應付之遺產稅；

(ii) 本集團任何成員公司因在生效日期或之前所賺取、應計或收取之任何收入、溢利或收益(或被視為將會賺取、應計或收取之)，或所訂立之任何交易或所發生(或被視為將會訂立或將發生)之任何事件、事宜或情況而應承擔之任何稅項負債；

(iii) 本集團任何成員公司由於或基於或就調查、評估、審閱或抗辯有關任何上文(ii)段之索償；彌償保證契據下之任何索償達成和解；本集團任何成員公司根據或就彌償保證契據提出索償且已就本集團任何成員公司作出判決之任何法律程序；執行由於或基於在生效日期或之前所賺取、應計或已收取、訂立或發生之任何收入、溢利或收益、交易、事件、事宜或情況而對本集團任何成員公司作出之任何有關調解或判決而可能直接或間接產生、招致或應計之所有合理開支、付款、款項、支銷、費用、要求、申索、賠償、損失、成本(包括但不限於法律及其他專業費用)、收費、負債、罰金、處罰及稅項(統稱「**成本**」)；

(iv) 本集團任何成員公司由於或基於或就以下情形可能直接或間接產生、招致或應計之任何及全部成本：

(a) 於中國成立之本集團附屬公司(「**中國附屬公司**」)違反、未能或延遲以其僱員為受益人於生效日期或之前為所有保險、基金、供款或須由中國附屬公司根據中國法律投保或作出的其他供款，包括但不限於社會保險及住房公積金或其任何部分；及

(b) 本集團任何成員公司就所有事宜或本文件所披露之任何不合規事宜於**[編纂]**前違反香港及中國適用法律、規則或規例；及

惟根據彌償保證契據在下列情況下控股股東無須承擔責任除外：

(i) 就上文(i)、(ii)及(iii)段所載列之彌償：

(a) 本文件附錄一所載本集團經審核合併賬戶內就該等稅項作出之撥備或儲備(「**賬目**」)；或

(b) 本集團任何成員公司因其在未經控股股東事先書面同意或協定而根據生效日期前訂立之具法律約束力之承諾進行、作出或訂立(於生效日期後在正常業務過程中進行、作出或訂立者除外)之行為或遺漏或自願訂立之交易導致承擔該等稅項或負債；或

(c) 對於在日常業務過程中產生任何事項或所賺取、應計或收取或聲稱已賺取、應計或收取之收入或溢利或所訂立之交易，或於2018年4月30日後在日常業務過程中收購或出售資產，本集團任何成員公司須負責之任何稅項或稅項申索；或

(d) 因國家稅務局或任何其他有關機關所頒佈於生效日期後生效之法律或詮釋或其慣例出現任何具追溯效力之變動而徵收稅項所引致或產生之有關稅項申索，或於該等追溯生效日期後因稅率增加而引致或增加之有關稅項申索；或

(e) 賬目中就稅項作出任何撥備或儲備，而該等撥備或儲備最終被確定為屬超額撥備或超額儲備，在此情況下控股股東對該等稅項之責任(如有)須扣減並未超出有關超額撥備或超額儲備之款額，惟根據本段用於減少控股股東稅項責任之任何有關超額撥備或超額儲備之款額，不得用於其後產生之任

何責任，在此情況下控股股東須向本集團各成員公司彌償因該項責任而引致之任何負債、損失或損害；

(ii) 就上文(iv)段所載列之彌償：

(a) 已就賬目所載該等成本作出撥備或儲備；或

(b) 因有關當局所頒佈於生效日期後生效之適用法律或詮釋或其慣例出現任何具追溯效力之變動所引致或產生之上文第(iv)段所述任何成本，或因具追溯效力之變動而引致或增加相關成本。

彌償保證契據所載之條文，須待本文件「**[編纂]**之架構及條件 — **[編纂]**之條件」一節所列之所有條件於本文件日期後30日當日或之前達成或獲豁免後，方可作實，否則彌償保證契據將告無效，且再無任何其他效力。

2. 遺產稅

董事獲告知，本公司或其任何附屬公司不大可能有重大遺產稅責任。

3. H股持有人的稅項

買賣及轉讓H股須繳納香港印花稅。

[編纂]的潛在H股投資者如對認購、購買、持有或出售及買賣H股(或行使其所附權利)涉及的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業稅務顧問。本公司、獨家保薦人、**[編纂]**、**[編纂]**、**[編纂]**、任何**[編纂]**、彼等各自的任何董事或參與**[編纂]**的任何其他人士或各方對於任何人士因認購、購買、持有或出售、買賣H股或行使與其相關的任何權利而產生的任何稅務影響或債務概不承擔責任。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，除文件所披露者外，本集團成員公司概無捲入任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

5. 獨家保薦人

獨家保薦人已代我們向**[編纂]**[**編纂**]提出申請，以批准本文件所述之已發行及將予發行之所有H股(包括根據超額配股權的行使而可能發行的所有H股)**[編纂]**及買賣。本公司已作出一切必要安排，以使該等H股獲納入**[編纂]**。

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人之獨立性準則。

根據本公司與獨家保薦人訂立之委聘書，獨家保薦人費用為6.0百萬港元(不包括**[編纂]**及費用)並由本公司支付。

6. 開辦費用

本公司並未獲任何開辦費用。

7. 合規顧問

根據上市規則的規定，本公司將委任同人融資為其合規顧問，以向本公司提供顧問服務，確保遵守上市規則的規定，任期由**[編纂]**起至本公司就其截至**[編纂]**後首個完整財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條的規定當日為止。

8. 發起人

就上市規則而言，本公司並無發起人。除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，概無就**[編纂]**及本文件所述之關聯交易向任何發起人支付、配發或給予或擬支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

9. 專家資格

本文件所載或所提述之提供意見或建議之專家資格如下：

名稱	資格
同人融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
國浩律師(上海)事務所	中國法律顧問
安永會計師事務所	執業會計師
弗若斯特沙利文	行業顧問

10. 專家同意書

名列本附錄「其他資料 — 專家資格」一段之專家各自均已就本文件之刊發發出書面同意書，同意以本文件所載之形式及涵義轉載其報告及／或函件及／或估值證書及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並未撤回該等同意書。

11. 專家於本公司之權益

名列本附錄「其他資料 — 專家資格」一段之人士概無實益或以其他方式擁有任何股份或本集團任何成員公司股份之權益，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何股份或證券之權利或購股權(不論是否可依法執行)。

12. 約束力

倘依據本文件提出申請，本文件即具效力，致使所有有關人士須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條之所有適用條文(刑事條文除外)約束。

13. 其他事項

(a) 除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內：

(i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行或建議繳足或部分繳款之股份或借貸資本，以獲取現金或現金以外之代價；

(ii) 本公司或其任何附屬公司之股份或借貸資本概無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；

(iii) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司之任何股份或借貸資本而授出或同意授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；

(iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司之任何股份而支付或應付佣金；

(b) 本公司或其任何附屬公司概無創始人、管理人員或遞延股份或任何債權證；

(c) 董事確認，除本文件「財務資料」及「概要 — 近期發展」一節所披露者外，自2018年4月30日(即本集團最近期經審核合併財務報表之編製日期)以來直至本文件日期，本集團之財務或經營狀況並無重大不利變動；

(d) 於本文件日期前24個月內，本集團業務並無出現任何中斷而可能或已經對本集團財務狀況構成重大影響；

(e) 本公司之股東名冊將存置於香港。除非我們的董事另行同意，所有股份過戶及其他H股所有權文件均須呈交香港H股股份過戶登記處辦理登記；

(f) 本公司已作出一切必要安排，以使H股獲納入**[編纂]**；

(g) 本集團旗下公司現時並無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣；

(h) 本集團並無證券已於任何其他證券交易所上市，亦無建議尋求任何有關證券於任何其他證券交易所上市；及

(i) 本公司並無未贖回之可換股債務證券或債權證。

14. 雙語文件

根據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條所規定之豁免，本文件之英文及中文版本將分開刊發。

本文件之英文版本已翻譯為中文，本文件之英文及中文版本將分開刊發。本文件之英文版本與中文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

然而，本文件所載之於中國成立且並無官方英文譯名之實體或企業之英文譯名均為非官方翻譯，僅供參考之用。倘該等實體或企業之中文名稱與其英文譯名有任何歧義，概以中文名稱為準。

送呈香港公司註冊處處長的文件

連同本文件副本一併送呈香港公司註冊處處長註冊的文件包括：

(a) **[編纂]**的副本；

(b) 本文件附錄六所載「法定及一般資料 — 其他資料 — 專家同意書」一節所述的專家書面同意書的副本；及

(c) 本文件附錄六所載「法定及一般資料 — 有關業務的資料 — 重大合約概要」一節所述的重大合約副本。

備查文件

下列文件副本於截至本文件刊發日期起計14日(包括當日)內的一般辦公時間，於何韋鮑律師行的辦事處(地址為香港特別行政區中環遮打道18號歷山大廈27樓)可供查閱：

(a) 本公司組織章程細則；

(b) 安永會計師事務所編製的會計師報告，全文載於本文件附錄一；

(c) 安永會計師事務所編製的有關本集團未經審核備考財務資料的報告，全文載於本文件附錄二；

(d) 中國法律顧問出具的有關本集團一般事項及物業權益的法律意見；

(e) 弗若斯特沙利文報告；

(f) 本文件附錄六「法定及一般資料 — 有關業務的資料 — 重大合約概要」一節所述的重大合約；

(g) 本文件附錄六所載「法定及一般資料 — 有關董事、監事及主要股東的其他資料 — 有關董事及監事的服務合約詳情」一節所述的與我們各董事及監事訂立的服務合約；

(h) 本文件附錄六所載「法定及一般資料 — 其他資料 — 專家同意書」一節所述的專家書面同意書；及

(i) 本文件附錄五所述的所有法律法規。