

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公告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)

(股份代號：1835)

**截至2019年12月31日止年度的全年業績公告**

上海瑞威資產管理股份有限公司(「本公司」、「公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2019年12月31日止年度(「本年度」)的合併業績，連同截至2018年12月31日止年度的比較數字如下。

**摘要**

- 本集團於本年度確認收益為約人民幣125.2百萬元，和上一年度確認的收益約人民幣157.4百萬元相比，同比減少約20.4%。
- 本集團於本年度確認純利為約人民幣6.8百萬元，與去年同期相比下降約85.4%；公司股權持有人應佔溢利為約人民幣9.5百萬元，與去年同期相比下降約79.3%。
- 本集團於本年度的每股盈利為約人民幣6.16分。
- 董事會不建議派發截至2019年12月31日止年度的末期股息。

## 綜合損益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收益	5	<u>125,234</u>	<u>157,417</u>
其他收入及收益	5	5,127	13,203
行政開支		(81,810)	(99,673)
應收款項減值虧損		(19,768)	–
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	10	(10,365)	(4,547)
其他開支		(3,050)	(3,169)
融資成本		(274)	–
分佔以下虧損：			
合營企業		(2,525)	(362)
聯營公司		(713)	–
除稅前溢利		<u>11,856</u>	<u>62,869</u>
所得稅開支	6	<u>(5,082)</u>	<u>(16,391)</u>
年內溢利		<u>6,774</u>	<u>46,478</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		<u>9,451</u>	<u>45,735</u>
非控股權益		<u>(2,677)</u>	<u>743</u>
		<u>6,774</u>	<u>46,478</u>
母公司普通股股權持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄			
一年內溢利(人民幣分)	8	<u>6.16</u>	<u>38.41</u>

綜合全面收益表  
截至2019年12月31日止年度

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年內溢利	<u>6,774</u>	<u>46,478</u>
於其後期間可能重新分類至損益的 其他全面收益：		
匯兌差額：		
換算海外業務產生的匯兌差額	<u>208</u>	—
於其後期間可能重新分類至損益的其他 全面收益淨額	<u>208</u>	—
年內其他全面收益(扣除稅項)	<u>208</u>	—
年內全面收益總額(扣除稅項)	<u>6,982</u>	<u>46,478</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	9,659	45,735
非控股權益	<u>(2,677)</u>	<u>743</u>
	<u>6,982</u>	<u>46,478</u>

綜合財務狀況表  
2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,395	4,565
使用權資產		3,342	–
其他無形資產		766	697
於合營企業投資		16,339	6,114
於聯營公司投資		8,287	9,000
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」)	10	274,161	149,318
應收貸款		–	9,311
遞延稅項資產		4,518	1,665
非流動資產總值		<b>309,808</b>	180,670
<b>流動資產</b>			
應收款項	9	76,393	69,387
預付款項、按金及其他應收款項		11,213	13,235
應收貸款		9,819	19,638
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」)	10	5,196	16,904
應收股息		101	2,833
現金及現金等價物		22,296	167,177
流動資產總值		<b>125,018</b>	289,174
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	11	14,097	33,046
管理基金預付款		3,791	17,942
租賃負債		2,057	–
應付稅項		13,729	12,280
流動負債總額		<b>33,674</b>	63,268
流動資產淨值		<b>91,344</b>	225,906
總資產減流動負債		<b>401,152</b>	406,576
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		1,195	–
遞延稅項負債		–	5,076
非流動負債總額		<b>1,195</b>	5,076
資產淨值		<b>399,957</b>	401,500
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
股本		153,340	153,340
儲備		245,425	245,766
		<b>398,765</b>	399,106
非控股權益		1,192	2,394
權益總額		<b>399,957</b>	401,500

# 財務報表附註

2019年12月31日

## 1. 公司及集團資料

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」)成立的有限公司。本公司註冊辦事處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。

於本年度，本集團從事下列主要活動：

- 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」)

董事認為，本公司的控股公司及最終控股公司為上海威冕投資合夥企業(有限合夥)，該有限合夥企業於中國成立。

## 2. 編製基準

該等財務報表根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製而成，國際財務報告準則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，以及香港公司條例的披露規定。該等財務報表根據歷史成本慣例編製而成，惟按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資(「按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資」)則按公平值計量。除非另有說明，否則該等財務報表以人民幣(「人民幣」)列報，而所有價值均湊整至最接近的千位。

## 3. 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號之修訂	提早還款特性及負補償
國際財務報告準則第16號	租賃
國際會計準則第19號之修訂	計劃修正、縮減或清償
國際會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
國際財務報告詮釋委員會—詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
2015年至2017年週期國際財務報告準則之年度改進	國際財務報告準則第3號、國際財務報告準則第11號、國際會計準則第12號及國際會計準則第23號之修訂

除國際財務報告準則第9號及國際會計準則第19號之修訂以及2015年至2017年週期國際財務報告準則之年度改進並非與本集團編製財務報表相關外，新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 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號確定一項安排是否包含租賃、準則詮釋委員會詮釋第15號經營租賃—優惠以及準則詮釋委員會詮釋第27號評估涉及租賃法律形式的交易實質。該準則已規定租賃確認、計量、呈列和披露原則，並要求承租人在單一資產負債表內模型中計算所有租賃，以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。國際財務報告準則第16號項下規定的出租人會計與國際會計準則第17號項下規定的並無實質性改變。出租人將繼續按照與國際會計準則第17號相類似的分類原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團透過採用經修訂追溯採納法採納國際財務報告準則第16號，並於2019年1月1日首次應用。根據以上方法，已追溯應用該準則，而首次應用該準則的累計影響於2019年1月1日確認為保留盈利的期初結餘調整，2018年的比較資料並無重列並繼續沿用國際會計準則第17號及相關詮釋。

## 租賃的新定義

根據國際財務報告準則第16號，如果一份合同在一段時間內賦予一項使用可識別資產的控制權以換取代價，則該合約為一項租賃或包含了一項租賃。如果客戶有權從可識別資產的使用中獲取絕大部分經濟收益及有權主導可識別資產的使用，則已賦予控制權。本集團選擇過渡時使用可行權宜方法，允許初次採納時只將準則應用於過往根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會—詮釋第4號識別為租賃的合約。根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會—詮釋第4號並無識別為租賃的合約並無重新評估。因此，國際財務報告準則第16號對租賃的定義只應用於2019年1月1日或之後簽訂或修改的合約。

## 作為承租人—過往分類為經營租賃的租賃

### 採納國際財務報告準則第16號的影響性質

本集團擁有若干辦公室樓宇及設備的租賃合約。作為一個承租人，本集團過往根據評估租賃是否轉移本集團資產所有權的絕大部分報酬及風險將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據國際財務報告準則第16號，本集團對所有租賃採納一個單一方法確認及計量使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按逐項租賃基礎選擇)及租期為12個月或以下的租賃(「短期租賃」)(按相關資產類別基礎選擇)兩項可選擇租賃確認豁免除外。本集團並無按直線法確認自2019年1月1日開始的租賃期內經營租約項下的租金開支，而是確認使用權資產的折舊(及減值(如有))以及未償還租賃負債的應計利息(作為融資成本)。

### 過渡影響

2019年1月1日的租賃負債乃按2019年1月1日的內含租賃回報率折現的餘下租賃付款現值確認。使用權資產按緊接2019年1月1日前財務狀況表內已確認租賃相關的任何預付或累計租賃付款金額作出調整後的租賃負債金額計量。

所有該等資產均於該日根據國際會計準則第36號進行減值評估。本集團選擇於財務狀況表內個別呈列使用權資產。

本集團於2019年1月1日應用國際財務報告準則第16號時，已使用選擇性可行權宜方法：

- 對特點合理相似的租賃組合採用單一貼現率
- 以對緊接首次應用日期前租賃是否繁苛的評估作為依據
- 於首次應用日期，對租期於12個月內終止的租賃應用短期租賃豁免
- 於首次應用日期計量使用權資產時剔除初始直接成本

## 於2019年1月1日的財務影響

於2019年1月1日採用國際財務報告準則第16號的影響如下：

	人民幣千元
<b>資產</b>	
使用權資產增加	<u>6,607</u>
總資產增加	<u><u>6,607</u></u>
<b>負債</b>	
租賃負債增加	<u>(6,607)</u>
總負債增加	<u><u>(6,607)</u></u>
保留溢利減少	—
非控股權益減少	<u><u>—</u></u>

2019年1月1日的租賃負債與截至2018年12月31日的經營租賃承擔的對賬如下：

	人民幣千元
於2018年12月31日的經營租賃承擔	<b>8,669</b>
減：與短期租賃有關的承擔	<u>(202)</u>
	8,467
於2019年1月1日的加權平均內含租賃回報率	5%
於2019年1月1日的貼現經營租賃承擔	<u>6,607</u>
於2019年1月1日的租賃負債	<u><u>6,607</u></u>

- (b) 國際會計準則第28號的修訂釐清國際財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括權益法適用的於一間聯營公司或合營企業的權益，並不包括實質上組成於聯營公司或合營企業淨投資一部分的長期權益，權益法在此並不適用。因此，實體於入賬有關長期權益時採用國際財務報告準則第9號，而非國際會計準則第28號(包括國際財務報告準則第9號項下減值規定)。國際會計準則第28號其後應用於淨投資，包括長期權益，惟僅於確認一間聯營公司或合營企業的虧損以及聯營公司或合營企業的淨投資減值時應用。於2019年1月1日採納該等修訂時，本集團評估其於聯營公司及合營企業的長期權益的業務模式，並確定於聯營公司及合營企業的長期權益繼續根據國際財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

- (c) 國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號提供倘稅項處理涉及影響國際會計準則第12號的應用的不確定性(通常稱之為「**不確定稅務狀況**」)時所得稅(即期及遞延)的會計處理方法。該詮釋不適用於國際會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，尤其亦不包括與不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋具體處理(i)實體是否考慮單獨處理不確定稅項；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。本集團已於採納該詮釋時考慮其是否有任何因集團內公司間銷售的轉讓定價導致的不確定稅務狀況。根據本集團的稅務合規及轉讓定價研究，本集團確認稅務機關將很可能接納其轉讓定價政策。因此，該詮釋對本集團的財務狀況或表現概無影響。

#### 4. 經營分部資料

管理層監控本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

由於本集團來自外部客戶的收益僅來自其於中國內地的業務經營且本集團概無重大非流動資產位於中國內地之外，故並無呈列地域資料。

##### 有關一名主要客戶的資料

客戶為投資於本集團所管理基金的投資者。

截至2019年及2018年12月31日止年度來自貢獻本集團收益10%或以上之主要客戶之收益載列如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
客戶A	<u>24,057</u>	<u>24,057</u>

於報告期末，概無其他來自單一客戶或受共同控制之客戶集團之收益佔本集團收益之10%或以上。



## 5. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
客戶合約收益	<u>125,234</u>	<u>157,417</u>
客戶合約收益		
分類收益資料		
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收益確認的時間		
隨時間轉讓服務	<u>125,234</u>	<u>157,417</u>
服務類型		
提供基金管理服務	111,669	152,053
提供基金設立服務	12,625	5,364
提供顧問服務	<u>940</u>	<u>—</u>
	<u>125,234</u>	<u>157,417</u>
其他收入及收益分析如下：		
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
其他收入		
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	808	8,456
利息收入	<u>331</u>	<u>86</u>
	1,139	8,542
收益		
政府補助	3,977	4,307
非關聯方應付債務豁免	—	325
出售物業、廠房及設備項目之收益	11	—
出售附屬公司之收益	<u>—</u>	<u>29</u>
	3,988	4,661
	<u>5,127</u>	<u>13,203</u>

## 6. 所得稅

本集團須按實體基準就本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。本集團於香港註冊成立的附屬公司於截至2019年12月31日止年度並無於香港產生任何應課稅溢利，故毋須繳納所得稅。本集團於中國內地經營的附屬公司於年內須按中國企業所得稅稅率25%繳稅。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年內即期所得稅開支—中國內地	13,011	18,997
遞延稅項	<u>(7,929)</u>	<u>(2,606)</u>
年內稅項開支總額	<u>5,082</u>	<u>16,391</u>

按本公司及其大多數附屬公司所在國家法定稅率計算的除稅前溢利適用的稅項開支與按實際利率計算的稅項開支對賬，以及適用稅率與實際稅率的對賬如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除稅前溢利	11,856	62,869
按法定稅率繳稅(25%)	2,964	15,717
不可扣稅開支	366	1,484
動用過往年度轉結的稅務虧損及可抵扣 暫時性差異	(622)	(1,291)
合營企業及聯營公司應佔的溢利及虧損	497	91
未確認稅項虧損	<u>1,877</u>	<u>390</u>
年內稅項開支總額	<u>5,082</u>	<u>16,391</u>

綜合財務狀況表內應付稅項指：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應付中國企業所得稅	<u>13,729</u>	<u>12,280</u>

## 7. 股息

2017年度的末期股息人民幣45,000,000元已在2018年1月的一次會議獲本公司股東批准，並由本公司在2018年8月底全部結算。

2018年度的末期股息每股人民幣0.0652元，合共人民幣10,000,000元已於2019年5月24日的股東週年大會獲本公司股東批准，並由本公司在2019年全部結算。

董事不建議就2019年度派付股息。

## 8. 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母公司普通股股權持有人應佔年內溢利，以及年內已發行普通股的加權平均數153,340,000股(2018年：119,078,521股)計算，並經調整以反映年內的供股。

於截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團並無已發行潛在攤薄普通股。

計算每股基本及攤薄盈利乃基於：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
計算每股基本盈利所用母公司普通股股權 持有人應佔溢利	<u>9,451</u>	<u>45,735</u>
	股份數目	
	2019年	2018年
<b>股份</b>		
計算每股基本盈利所用年內已發行普通股 加權平均數	<u>153,340,000</u>	<u>119,078,521</u>

## 9. 應收款項

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收款項	96,161	69,387
減值	<u>(19,768)</u>	<u>—</u>
	<u>76,393</u>	<u>69,387</u>

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，根據管理層於報告日期所作最佳估計，除於年內個別作出之撥備外，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。應收款項並不計息。

於2019年12月31日，本集團應收款項包括應收合營企業及聯營公司的款項分別人民幣1,998,000元(2018年：無)及人民幣15,013,000元(2018年：人民幣8,201,000元)，須按與該等向本集團主要客戶提供的類似信貸期償還。

於報告期末按發票日期並扣除虧損撥備的應收款項賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年內	64,604	66,422
1至2年	11,786	2,965
2至3年	3	-
總計	<u>76,393</u>	<u>69,387</u>

截至2019年12月31日止年度應收款項減值虧損撥備變動如下：

	個別減值 人民幣千元	集體減值 人民幣千元	總計 人民幣千元
年初	-	-	-
減值虧損	19,330	438	19,768
年末	<u>19,330</u>	<u>438</u>	<u>19,768</u>

虧損撥備增加主要由於本公司董事因應債務人及經濟環境的特定前瞻性因素的調整，就若干商業房地產項目及不良資產項目應收款項個別作出人民幣19,330,000元的減值。

本集團於各報告日期使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似損失情況的各個客戶分類組別的逾期天數釐定。相關計算反映可能性加權結果、貨幣時間價值以及於報告日期可獲得有關過往事件的合理及可支持資料、當前狀況以及未來經濟狀況預測。

下表載列本集團使用撥備矩陣計算的應收款項信貸風險資料：

於2019年12月31日

	賬齡			總計
	少於1年	1至2年	超過2年	
預期信貸虧損率	17.6%	27.0%	99.8%	20.6%
賬面總值	78,433	16,136	1,592	96,161
預期信貸虧損	13,829	4,350	1,589	19,768

於2018年12月31日

	賬齡			總計
	少於1年	1至2年	超過2年	
預期信貸虧損率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
賬面總值	66,422	2,965	-	69,387
預期信貸虧損	-	-	-	-

10. 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」)

	2019年 人民幣千元	2018年 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	<u>279,357</u>	<u>166,222</u>

於2019年12月31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。

截至2019年12月31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 人民幣千元	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) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	59,000	24,849	83,849
增加	<u>86,920</u>	<u>(4,547)</u>	<u>82,373</u>
於2018年12月31日	<u>145,920</u>	<u>20,302</u>	<u>166,222</u>
包括：			
即期部分	<u>15,920</u>	<u>984</u>	<u>16,904</u>
非即期部分	<u>130,000</u>	<u>19,318</u>	<u>149,318</u>
於2019年1月1日	145,920	20,302	166,222
變動	133,500	(10,365)	123,135
退出及／或變現	<u>(10,000)</u>	<u>-</u>	<u>(10,000)</u>
於2019年12月31日	<u>269,420</u>	<u>9,937</u>	<u>279,357</u>
包括：			
即期部分	<u>5,000</u>	<u>196</u>	<u>5,196</u>
非即期部分	<u>264,420</u>	<u>9,741</u>	<u>274,161</u>

## 11. 其他應付款項及應計費用

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應付工資及福利	5,985	9,527
稅項及附加費	2,930	1,082
應計費用	1,684	3,408
應付關連方款項	2,577	8,718
其他	921	10,311
	<u>14,097</u>	<u>33,046</u>

其他應付款項為無抵押、免息及須按要求償還。於2019年及2018年年末其他應付款項的公平值與其相應賬面值相若。

## 12. 報告期後事項

自2020年初，2019冠狀病毒疫症(「COVID-19爆發」)蔓延全中國及其他國家，對本集團的業務及經濟活動構成一定程度影響。於該等綜合財務報表日期無法可靠估計事件所構成整體財務影響。本集團將密切留意COVID-19爆發的事態發展，並持續評估其對本集團的投資、財政狀況及經營業績所構成影響。

## 管理層討論與分析

### 行業回顧

2019年以來，全球宏觀經濟整體呈疲弱態勢。美歐日等主要發達經濟體經濟進一步放緩，多數新興經濟體經濟增長也出現放慢跡象。國際貨幣基金組織多次強調關稅壁壘衝突上升、貿易和地緣政治風險不確定性以及發達經濟體結構性因素導致全球經濟下行壓力突顯。在全球經濟增長放緩，貿易保護主義升溫的背景下，2019年中國經濟下行壓力持續加大，私募基金管理行業競爭也進一步加劇。

根據清科研究中心統計，2019年中國股權投資市場新募基金2,710支，共募集約人民幣12,444億元，同比下降約6.6%；投資市場持續降溫，機構普遍出手謹慎，投資金額約為人民幣7,631億元，同比下降約29.3%，涉及8,234起投資案例，同比下降約17.8%。

受中國經濟增速換擋、中國政府對於不動產業及私募基金管理行業的雙重調控政策影響，中國私募基金管理行業在2019年進入調整期，市場整體進入低位運行「新常態」，而不動產投資基金更是面臨嚴峻考驗：

- (i) 募資難度增大。中國經濟下行壓力上升，導致私募投資人的整體投資情緒轉差，資金募集困難；
- (ii) 行業監管趨嚴。中國相關主管部門對於不動產私募基金的規範性有更高要求，私募基金產品登記備案、募集行為、投資者適當性監管趨嚴，基金管理人需要更多時間啟動投資項目；
- (iii) 項目現金流變差。受零售業、餐飲業等實體行業的下行衝擊，基金投資的商業不動產項目運營現金流吃緊，物業銷售速度下滑，導致資產價值下降以及資產變現能力下降；

(iv) 基金退出困難，兌付壓力增大。中國不動產基金常用的退出方式包括物業散售、資產大宗交易(整體資產轉讓或股權轉讓)。由於社會整體投資意願下滑，現金流承壓，對不動產的需求降低，導致不動產基金投資的各類項目變現速度和變現價值脫離原來的預期軌道，基金退出較預期困難，無法形成退出與再投資的良性循環。

## 業務表現

本集團作為中國私募基金管理人，專注於不動產投資基金管理。本集團管理兩大類基金，即(i)直接投資特定不動產投資項目而構建及管理的基金(「**項目基金**」)；及(ii)本集團構建及管理或共同管理的靈活基金，該等基金可能投資本集團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(「**母基金**」)。本集團管理的基金投資於三個主要類別的組合資產，即商業不動產項目、不良資產項目及城市化及重建項目。

### 1. 業務拓展

雖然市場環境充滿挑戰，本集團的管理資產規模本年度仍取得增長。於2019年12月31日，本集團管理資產規模為人民幣4,894.1百萬元，高於2018年12月31日的人民幣4,514.0百萬元。

下表載列於相關年末按基金類別劃分的管理資產(「**管理資產**」)明細：

	2019年12月31日		2018年12月31日	
	基金數目	管理資產 人民幣 百萬元	基金數目	管理資產 人民幣 百萬元
項目基金	14	4,819.3	10	4,460.0
母基金	9	823.0	6	694.0
減：項目基金中的 母基金投資	—	(748.2)	—	(640.0)
<b>總計</b>	<b>23</b>	<b>4,894.1</b>	<b>16</b>	<b>4,514.0</b>



下表載列相關年末按組合資產類別劃分的項目基金管理資產規模明細：

	2019年12月31日			2018年12月31日		
	項目數量	管理資產 人民幣 百萬元	佔比 %	項目數量	管理資產 人民幣 百萬元	佔比 %
商業不動產項目	6	1,666.3	34.6%	3	959.6	21.5%
不良資產項目	3	1,965.3	40.8%	3	2,593.8	58.2%
城市化及重新開發項目	5	1,187.7	24.6%	4	906.6	20.3%
<b>總計</b>	<b>14</b>	<b>4,819.3</b>	<b>100.0%</b>	<b>10</b>	<b>4,460.0</b>	<b>100.0%</b>

註：已扣除母基金於項目基金中的投資金額以避免重複計算

在國內外經濟形勢日益複雜嚴峻以及行業競爭不斷加劇的背景下，2019年度本集團積極應對面臨的新機遇新挑戰，重點開展並推進了以下工作：

- (i) 截至2019年12月31日止年度，本集團新增三個商業不動產項目及一個城市化及重新開發項目，商業不動產項目包括新田印象項目、延安項目、福州項目(前述三個項目詳情載於本公司2019年中期報告「管理層討論與分析—業務表現—業務拓展」一節)。城市化及重新開發項目為旭輝項目，該項目由本集團與旭輝集團股份有限公司(於香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：884)，中國房地產企業前二十強之一)在常州共同合作建設經營，項目總建築面積超過13萬平方米。
- (ii) 截至2019年12月31日止年度，本集團新增三支母基金，包括杭州富陽匯嶸投資管理合夥企業(有限合夥)、杭州富陽匯臻投資管理合夥企業(有限合夥)(前述兩支母基金詳情載於本公司2019年中期報告「管理層討論與分析—業務表現—業務拓展」一節)及杭州富陽匯欽投資管理合夥企業(有限合夥)。杭州富陽匯欽投資管理合夥企業(有限合夥)系本集團於2019年8月設立並投資管理的母基金，已在中國證券投資基金業協會備案。

- (iii) 除發展新項目與母基金外，本公司分別於2019年5月20日在重慶設立全資附屬公司重慶瑞威股權投資基金管理有限公司及2019年9月18日在成都設立非全資附屬公司成都瑞威資產管理有限公司。這是本集團擴大在中國西部地區地理分佈戰略的一部分，以促進中國東部資源與西部產業的聯繫。本集團將把握重慶、成都的發展機遇，在「一縱一橫」兩大產業鏈條上再次戰略延伸。除此之外，本集團亦於2019年與不同地區的資產管理公司和投資機構建立戰略合作夥伴關係，探索中國和東南亞主要城市的房地產投資機會以及本公司股權層面的合作機會。
- (iv) 於2019年7月30日，本公司之全資附屬公司瑞威(香港)資產管理有限公司向香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)提交申請在香港從事第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動業務的牌照，證監會已於2020年1月16日批准。

## 2. 內部管理

- (i) 組織架構調整：為了更好地響應和執行本集團的發展戰略，完善公司治理結構，提升運營效率和管理效率，2019年度，公司管理層對公司組織架構進行了調整，成立運營管理部，在本集團投資項目的各階段對重要事項給予專業意見，進行整體把控，並向本集團首席執行官彙報。同時，為提升管理賦能，本公司持續推進改革，優化人員管理和員工結構，厘清權責，分解職能指標和經營指標。董事相信，本次組織架構的調整將提高公司管理效率，保障公司的戰略能有效執行和全面實施，進一步優化公司治理。
- (ii) 投資項目管控：面對新的經濟形勢和行業環境，本集團對已投資項目進行有重點的投後管理，對可能出現的投資風險進行全面梳理和研判，提高項目管理的針對性和有效性，最大限度控制項目的投資風險。

- (iii) 內部控制：本集團嚴格遵照監管要求，持續加強內部監控和風險管理，建立全面有效、責任明晰的內控合規工作機制，通過在管理和經營的各個環節執行風險管理的基本流程，培育良好的風險管理文化。2019年度，本集團以完善內控制度、落實內控責任為重點，持續開展內控工作。並根據發展需要，不斷優化內部控制設計，持續改進內部控制評價機制，有效防範管理運作風險。

## 未來展望

2020年初，中國COVID-19爆發使中國各個行業受到巨大衝擊，而本集團所管理的基金投資的不動產行業亦受到了COVID-19爆發的負面影響。對於在投項目無論是不良資產的清收處置還是商業不動產的運營管理以及住宅地產的建設、銷售，都由於COVID-19爆發影響而暫時停擺，導致項目進度在短期內都將承受巨大壓力。對於新項目的開展，由於無法進行現場盡調等工作，新項目的推進也受到重大影響。COVID-19爆發影響將最終波及到為不動產提供金融服務的投資產品，無論是銀行理財還是信托、私募基金。本集團預計流動性風險將是2020年行業面臨的最主要的風險，而作為專注於不動產投資的私募基金管理人，本集團在基金的募、投、管、退環節也受到了一定程度的影響。

但是，隨著政府出台各類抵抗COVID-19爆發影響的政策予以對沖，經濟發展長期來看仍有積極向好的勢頭，現階段不動產市場結構性、區域性的機會始終存在，而能夠經受住此輪COVID-19爆發衝擊的企業和項目勢必在未來會顯現出更大的投資價值。

為應對COVID-19爆發的衝擊，本集團已啟動了全面的風險排查和預案準備，並及時與各項目投資人進行了情況的溝通。本集團將積極應對COVID-19爆發對業務經營可能帶來的不利影響，也將繼續堅守專業性，堅守每一個投資底綫，為投資人的資金保駕護航，力爭將COVID-19爆發造成的影響降到最低。

展望未來，本集團將聚焦以下發展策略：

- (i) 募資方面，本集團在維護好現有客戶的同時，將加大對機構投資者的拓展力度，創新融資產品和管道，力爭在關鍵客戶的募資方面取得進展；

- (ii) 投資方面，本集團將繼續聚焦不動產投資領域，加強行業研究能力，把握投資機會，探索與大中型地產企業的合作模式，深入挖掘並提升投資項目的資產價值。同時，本集團將集中優勢資源進一步發展不良資產並購重組業務；
- (iii) 退出方面，本集團正落實退出若干在投項目，並繼續物色及謹慎投資於新的高潛力項目，此謹慎而進取的策略將繼續支持本集團的未來業績表現；及
- (iv) 境外業務方面，隨著本公司之全資附屬公司瑞威(香港)資產管理有限公司獲得由香港證監會批准在香港從事第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動業務的牌照，本集團將致力於搭建跨境資產與資本的互通橋樑，為旗下的不動產項目引入國際資本，以完善現有投資組合，提升產品設計的多樣化。

2020年，在本集團成立十周年之際，本集團將繼續尋找機會，利用資產管理技能、風險管理專業知識及執行能力，通過去除不動產市場現有存貨、處置不良或利用其他資源增強不同類別不動產項目的價值，進而促進中國經濟整體健康增長，最終為股東和投資者帶來可持續的回報。

## 財務回顧

### 收益

本集團的收益主要來自於向本集團構建及管理的項目基金及母基金收取的費用。該相關費用由常規管理費、績效費、一次性基金設立費組成。於本年度，本集團確認收益約人民幣125.2百萬元，較上年減少約人民幣32.2百萬元，減少約20.4%，主要由於本年度並無管理基金退出任何項目，未錄得大額績效費。

下表載列所示期間按收入來源劃分的收益明細：

項目基金	截止12月31日止年度			變動率
	2019年	2018年	變動	
	(人民幣千元，百分比除外)			
— 常規管理費	102,054	99,000	3,054	3.1%
— 績效費	95	43,873	(43,778)	(99.8%)
— 一次性基金設立費	11,616	5,076	6,540	128.8%
小計	113,765	147,949	(34,184)	(23.1%)
母基金				
— 常規管理費	11,065	9,991	1,074	10.7%
— 績效費	—	—	—	—
— 一次性基金設立費	—	339	(339)	(100.0%)
小計	11,065	10,330	735	7.1%
諮詢費	943	—	943	—
減：銷售相關稅項	(539)	(862)	323	(37.5%)
總計	125,234	157,417	(32,183)	(20.4%)

### 常規管理費

本集團本年度的常規管理費收益為約人民幣113.1百萬元，佔本集團於本年度收益總額的約90.3%，與去年同期相比增加約人民幣4.1百萬元，增加3.8%，主要由於本年度管理資產規模較2018年增長。

### 績效費

本集團本年度並無管理基金退出任何投資項目，該期間未錄得大額績效費。相反，由於管理基金退出福州萬寶城項目、澱山湖項目以及寧波鎮海項目等大型項目，使得2018年度取得績效費人民幣43.9百萬元。

## 一次性基金設立費

一次性基金設立費是本集團收取的與基金的設立及尋找投資者相關的費用。本集團於本年度確認的一次性基金設立費收益為約人民幣11.6百萬元，同比增加約人民幣6.2百萬元或114.5%，主要是由於2019年集團基金設立費比率以及管理資產規模較2018年增長。

## 諮詢費

諮詢費為本集團利用自身專業優勢，就特定項目提供專項的投資顧問服務收取相關費用。本年度本公司為華僑城旅居小鎮項目提供顧問服務新增諮詢費為約人民幣0.9百萬元，去年同期未錄得此類收入。

## 其他收入及收益

本集團其他收入及收益由2018年的約人民幣13.2百萬元減少至本年度的人民幣5.1百萬元，降幅約61.2%，主要由於按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資產生的股息收入的減少。

下表載列所示期間的其他收入及收益明細：

	截至12月31日止年度			變動率
	2019年	2018年	變動	
	(人民幣千元，百分比除外)			
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」)				
所得股息收入	808	8,456	(7,648)	(90.4%)
政府補助	3,977	4,307	(330)	(7.7%)
豁免應付非關聯方負債	-	325	(325)	(100.0%)
利息收入	331	86	245	284.9%
出售物業、廠房及設備 項目收益	11	-	11	100%
出售附屬公司收益	-	29	(29)	(100%)
總計	<u>5,127</u>	<u>13,203</u>	<u>(8,076)</u>	<u>(61.2%)</u>

## 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」)所得股息收入

本集團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由2018年約人民幣8.5百萬元減少至本年度約人民幣0.8百萬元，同比降幅約90.4%。該減少主要來源於(i)本集團自有資金於2018年階段性投資眾恒項目，而2019年未錄得相關收益，因此本年度自有資金於眾恒項目上錄得的股息收入較上年度減少人民幣4.7百萬元。(ii) 2018年自有資金自母基金III(瑞威發展三號契約型私募基金)取得股息人民幣3.1百萬元，主要源自福州萬寶城項目末期退出股息。而本年度僅有自母基金III取得股息人民幣0.5百萬元，為母基金III的期間派息。

## 行政開支

本集團本年度的行政開支為約人民幣81.8百萬元，較去年確認的約人民幣99.7百萬元減少約17.9%。該減少主要由於：

- (i) 公司於2018年成功上市，2019年與上市相關的成本(即已付專業人士的費用包括審計費、合規顧問費、法律顧問費及印刷費)計入諮詢費，而2018年計入上市開支。將諮詢費和上市開支合併後分析，2019年年度諮詢費及上市開支較2018年同期下降約人民幣13.6百萬元，降幅達46.7%，主要由於2019年年度較2018年同期已付專業人士的費用減少約人民幣13.6百萬元；
- (ii) 2018年年度產生僱員激勵開支約人民幣4.8百萬元，2019年年度無該費用。

## 應收款項減值虧損

本集團本年度確認應收款項減值虧損撥備約人民幣19.8百萬元，其中計提個別減值應收款項撥備人民幣19.3百萬元，集體減值應收款項撥備人民幣0.5百萬元。

本集團根據國際財務報告準則第9號規定之簡化法計提預期信貸虧損撥備。本集團依據該政策：(i)以賬齡作為信用風險特徵確定應收款項組合，採用賬齡分析法計提集體減值應收款項撥備；及(ii)針對個別應收款項的可收回性及債務人的財務狀況計提個別減值應收款項撥備。

本年度，本集團對應收款項進行了全面的評估，對應收管理費對應的各個基金過往的回款情況、賬齡、財務狀況及宏觀經濟環境等因素進行了綜合考量。2020年初，中國COVID-19爆發對整體經濟走勢帶來不良影響。出於謹慎性原則，本集團對全體應收款餘額採用賬齡分析法計提集體減值應收款項撥備。除此以外，本集團還詳細評估了COVID-19爆發對單個項目的不同影響情況，發現(i)不良資產項目的處置清收；及(ii)商業不動產項目的運營管理受到COVID-19爆發帶來的負面影響較為嚴重。本集團所投資的東方保瑞不良資產項目，由於投資標的底層資產大部分於中國江蘇及浙江省市場進行買賣，且投資標的體量較大，項目處置清收進程尤其受到COVID-19爆發嚴重影響。而本集團所投資的華僑城商業不動產項目，其底層資產為商業綜合體，在COVID-19爆發影響下，招商運營和大宗交易也都遇冷，因此出於謹慎性原則，本集團除計提集體減值應收款項撥備外，對應收東方保瑞不良資產項目基金、華僑城項目基金的管理費餘額按30%分別計提個別減值應收款項撥備人民幣15.4百萬元及人民幣3.9百萬元。本集團會根據COVID-19爆發的發展以及其對項目的影響情況，進一步對應收款的回收性進行合理謹慎評估。

#### 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)

作為本集團普通及正常業務過程中的一部分，本集團一直投資於由其設立及管理的基金。該等投資於本集團的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，並將於未來持續如此。

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。不良資產項目的金融資產採用公平值計量等級第3級，其基於對公平值計量屬重大的最低輸入資料是不可觀察的估值技術。

有關會計政策項下的估值技術及關鍵輸入數據為：對未來現金流量貼現現金流量乃基於預期可收回金額估計，按可反映管理層對預期風險水準的最佳估計的比率進行貼現。其顯示以下與公平值的關係：

- 可收回金額越高，公平值越高；
- 可收回日期越早，公平值越高；
- 貼現率越低，公平值越高



本年度按公平值計入損益的於聯營公司或合營公司的投資公平值較上一年度減少人民幣10.4百萬元，主要由於(i)華僑城項目估值未有重大上升，然而由於(a)對業態提升調整致使運營成本增加以及投入裝修工程；及(b)隨着基金期限的增加，基金運營成本相應增加，使得按公平值計入損益的於聯營公司或合營公司的投資公平值減少人民幣8.0百萬元。(ii)由於房地產政策調控的影響，余杭馨華園項目的可收回金額低於預期，實際退出進度晚於原定計劃時間，按公平值計入損益的於聯營公司或合營公司的投資公平值較上一年度減少人民幣3.7百萬元。

## 融資成本

本集團本年度產生融資成本為人民幣0.3百萬元，主要由於自2019年開始本集團採用新準則《國際財務報告準則第16號—租賃》，將租賃相關的利息費用計入該科目。

## 應佔合營企業的虧損

本集團本年度的應佔合營企業的虧損較2018年同期增加約人民幣2.2百萬元，主要由於本年投資廣州中順易管理諮詢有限公司(「廣州中順易」)(前稱廣州中順易財富管理有限公司)、上海芮富投資管理有限公司及上海芮旦商務諮詢有限公司產生虧損人民幣2.5百萬元所致。上述三家企業均為了為提升本集團的營銷能力從而吸引高淨值投資者，拓展財富管理業務而設立。

## 應佔聯營公司的虧損

本公司與北方國際信託股份有限公司及光大金控(青島)有限公司共同成立的合資公司光瑞聚耀(青島)財富資產管理有限公司(以下簡稱「光瑞聚耀」)，公司於2019年開展財富業務，發揮專業化經營優勢，致力於為基金投資者提供安全、便捷、高效的服務。本集團本年度的應佔聯營公司的虧損較2018年同期增加0.7百萬元，主要由於本年投資光瑞聚耀根據權益法按比例確認產生虧損人民幣0.7百萬元所致。

## 所得稅開支

本集團於本年度的所得稅開支由2018年的約人民幣16.4百萬元減少至約人民幣5.1百萬元，下降約69.0%，主要由於除稅前溢利減少所致。

## 年內全面收益總額

本集團的年內溢利由2018年約人民幣46.5百萬元減少至本年度的人民幣6.8百萬元，純利率由2018年約29.5%下降至本年度約5.4%，主要由於：

- (i) 由於本年度內概無退出投資項目的計劃，故本集團就管理基金收取的績效費收益較截至2018年12月31日止年度約人民幣43.9百萬元有所減少。
- (ii) 本年度按公平值計入損益的於聯營公司或合營公司的投資公平值較上一年度減少人民幣10.4百萬元。
- (iii) 行政開支同比降低約17.9百萬，主要由於(a)公司於2018年成功上市，2019年年度諮詢費及上市開支較2018年同期下降約人民幣13.6百萬元；(b)僱員激勵開支較2018年同期下降約人民幣4.8百萬元。

## 流動資金及財務資源

本集團定期審閱流動資金狀況，並根據經濟環境變化和業務發展需要對流動資金及財務資源進行積極管理。於2019年12月31日，本集團的現金及現金等價物達約人民幣22.3百萬元，較上一年末錄得的金額減少約人民幣144.9百萬元，這主要是由於2018年首次公開發售時發行新股份(「股份發售」)所得款項淨額所致，扣除包銷費用及相關開支後，股份發售所得款項淨額為約港幣183.7百萬元(約人民幣161.0百萬元)。本年度無此類籌資活動的現金流入。

## 資產負債比率

由於本集團於2019年12月31日概無任何未償還貸款及借款或銀行透支，因此，本集團於2019年12月31日的資產負債比率為零(2018年12月31日：零)。

## 庫務政策

本集團已對其庫務政策採取審慎的財務管理方針，因此於本年度維持穩健的流動資金狀況。本集團一直嚴格控制未收應收款項並設有信貸控制團隊，務求將信貸風險減至最低。為管理流動資金風險，董事會密切監察本集團的流動資金狀況，確保本集團的資產、負債及其他承擔的流動資金架構可應付其不時的資金需求。

## 股份發售所得款項

本公司於2018年11月13日(「上市日期」)根據股份發售發行38,340,000股H股股份，全部均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，扣除包銷費用及其他相關開支後，股份發售所籌集的所得款項淨額為約港幣183.7百萬元，該等款項已按照本公司於2018年10月31日的招股章程所載用途分配及使用。

於2019年12月31日，股份發售所得款項淨額的使用分析如下：

	於2018年 12月31日 已分配的 股份發售所得 款項淨額 (人民幣千元)	直至2019年 12月31日 已使用的 股份發售所得 款項淨額 (人民幣千元)	利用率
於2018年12月31日所籌集的所得款項 淨額總值約港幣183.7百萬元 (相當於約人民幣161.0百萬元)			
— 設立新母基金	96,565	<b>96,565</b>	100%
(i) 母基金IX <sup>(附註1)</sup>		<b>48,000</b>	
(ii) 母基金X <sup>(附註2)</sup>		<b>28,000</b>	
(iii) 母基金VIII <sup>(附註3)</sup>		<b>20,000</b>	
(iv) 匯兌虧損		<b>565<sup>(附註4)</sup></b>	
— 於中國地區增加本集團業務的地域覆蓋	48,283	<b>48,283</b>	100%
(i) 向北京瑞威資產管理有限公司注資		<b>13,000</b>	
(ii) 向西安瑞威資產管理有限公司注資		<b>10,000</b>	
(iii) 向廣州瑞威資產管理有限公司注資		<b>6,300</b>	
(iv) 向杭州瑞威商務諮詢有限公司注資		<b>6,300</b>	
(v) 向重慶瑞威股權投資基金管理有限公司 注資		<b>8,000</b>	
(vi) 向瑞威(香港)資產管理有限公司注資		<b>4,272<sup>(附註5)</sup></b>	
(vii) 匯兌虧損		<b>411<sup>(附註4)</sup></b>	
— 提供營運資金及其他一般企業用途	16,094	<b>16,094<sup>(附註6)</sup></b>	100%

附註：

1. 母基金IX指杭州富陽匯嶸投資管理合夥企業(有限合夥)，其為本集團於2019年1月按照有限合夥形式設立及共同管理的母基金。
2. 母基金X指杭州富陽匯欽投資管理合夥企業(有限合夥)，其為本集團於2019年8月按照有限合夥形式設立及管理的母基金。
3. 母基金VIII指瑞威發展五號契約型私募基金，其為本集團於2017年12月按照契約基金形式設立的母基金。
4. 本公司產生匯兌虧損主要是由於較截至2018年12月31日的人民幣匯率，自2019年1月至4月人民幣的升值。
5. 基於實際金額港幣5.0百萬元的概約數字。
6. 本公司於2019年1月至3月就營運資金需求產生匯兌虧損約人民幣0.1百萬元。

## 資產抵押

於2019年12月31日，本集團並未有任何資產抵押。

## 外匯風險

本集團主要集中於中國經營業務，大部分業務以人民幣進行。本集團僅承受人民幣兌港元匯率波動的風險。本集團目前並無對沖外匯風險，我們認為本集團之外匯風險屬可管理，並將不時密切監察有關風險。

## 資本結構

本公司的資本架構自上市日期以來並無變動。

## 末期股息

為留有資源用於本集團業務發展，董事會不建議宣派截至2019年12月31日止年度(2018年：每股普通股人民幣0.0652元(含稅))的末期股息。

## 承擔

於2019年12月31日，本集團並未有任何重大承擔(2018年12月31日：經營租賃承擔人民幣8.7百萬元)。

## 附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購及出售事項

於2019年3月5日，本公司出資人民幣14百萬元收購廣州中順易35%的股權。該公司原控股股東為深圳中順易資產管理有限公司(「深圳中順易」)。深圳中順易由中信信托有限責任公司、順豐速運(集團)有限公司和杭州網易投資有限公司聯袂打造。廣州中順易擁有來自各大金融機構的專業財富管理人才團隊，公司致力於打造精英化、專業化的行銷團隊，深化資產管理板塊與財富管理板塊的業務聯動。由於該收購事項之所有適用百分比率(定義見聯交所證券上市規則(「上市規則」))均低於5%，根據上市規則第14章，該收購並不構成本公司之須予公佈交易。更多詳情，請參閱本公司2018年年報「主席報告—未來展望—提升本集團的營銷能力從而吸引高淨值投資者」一節。

除上文及本公告披露者外，於截至2019年12月31日止年度，本集團並無任何附屬公司、聯營公司或合營公司之重大收購或出售事項。

## 資本開支及或然負債

於2019年12月31日，本集團並未有任何重大資本開支及或然負債。

## 僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團合共聘用127名僱員(於2018年12月31日：193名僱員)。本集團從外部市場競爭力、內部公平性兩方面制定員工薪酬政策，同時為員工提供多元化的培訓及個人發展計畫。本集團有明確的晉升政策，給予符合條件的員工晉升機會。

## 持有重大投資

於2018年12月31日，本集團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166.2百萬元，該等投資的實際投資總額(即投資成本)約為人民幣145.9百萬元，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較2018年1月1日的金額增加額為人民幣20.3百萬元。在約人民幣145.9百萬元的投資成本中，約人民幣130.0百萬元投資於2個母基金(包括投資於母基金IV的約人民幣100.0百萬元，該母基金投向不良資產項目，以及投資於母基金III的約人民幣30.0百萬元，該母基金投向商業不動產項目及不良資產項目)，約人民幣15.9百萬元投資於2個項目基金。

於2019年12月31日，本集團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279.4百萬元，較2018年12月31日增加約人民幣113.2百萬元，投資成本總額增加約人民幣123.5百萬元，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較2018年12月31日減少約人民幣10.4百萬元。額外投資成本約人民幣123.5百萬元投資於3個母基金及1個項目基金，彼之詳情如下：

基金類型	投資金額	資金來源	投向項目類型
母基金	人民幣48百萬元	股份發售募集資金	商業不動產項目
母基金	人民幣20百萬元	股份發售募集資金	城市化及重新開發項目
母基金	人民幣28百萬元	股份發售募集資金	商業不動產項目
項目基金	人民幣27.5百萬元	內部資源	商業不動產項目

除本公告所披露者外，於截至2019年12月31日止年度，本集團並無任何重大投資。

## 仲裁

於2020年2月10日，由本公司之全資附屬公司上海瑞襄投資管理有限公司(「上海瑞襄」)作為基金管理人的杭州富陽匯冠投資管理合夥企業(有限合夥)(「富陽匯冠基金」)針對深圳市海石城市更新有限公司(「海石城更」)逾期支付深圳新喬圍項目股權轉讓款一事向上海國際經濟貿易仲裁委員會(上海國際仲裁中心)申請仲裁，要求海石城更向富陽匯冠基金支付應付未付的股權轉讓款、逾期付款違約金及律師費等費用，仲裁請求金額暫合計人民幣38,063,000元。於2020年3月17日，深圳新喬圍項目收到海石城更支付的應付未付股權轉讓款人民幣5,000,000元。

由本公司之全資附屬公司上海瑞襄作為基金管理人的母基金VIII於2019年12月31日在富陽匯冠基金中投資規模為人民幣46.8百萬元，而本公司以自有資金於2019年12月31日在母基金VIII中投資規模為人民幣20.0百萬元，佔母基金VIII於2019年12月31日總資產規模的14.4%。

由於本案尚未開庭審理，因此尚無法判斷本次仲裁對公司本期利潤或期後利潤的影響。目前，本公司各項業務經營情況正常。本公司將採取一切適當措施保護本公司的權利及權益。

## 其他資料

### 企業管治常規

配合及遵守企業管治原則及常規之公認標準一直為本公司最優先原則之一。董事會相信良好的企業管治是引領本公司走向成功及平衡股東、客戶以及僱員之間利益關係之因素之一，董事會致力於持續改善該等原則及常規之效率及有效性。截至2019年12月31日止年度，本公司採納及遵守了列載於上市規則附錄十四的企業管治守則及企業管治報告的守則條文（「守則條文」），惟守則條文第A.2.1條除外。

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，應區分主席與首席執行官的角色，不由一人同時兼任。於本年度，於2019年1月1日至2019年1月17日，本公司主席由成軍先生擔任，而於2019年1月18日至本報告日期則由朱平先生（「朱先生」）擔任。截至2019年12月31日止年度，本公司首席執行官由朱平先生擔任。

由於朱先生現時兼任主席及首席執行官，該行為偏離了守則條文第A.2.1條。經計及朱先生作為本集團主要創始人熟悉本集團營運的各個方面且彼密切參與本集團的日常營運，董事會認為，朱先生兼任主席及首席執行官屬適當且符合本公司的最佳利益，此將有利於政策的持續以及本集團的穩定營運。因此，董事會認為，偏離守則條文第A.2.1條在該情況下屬適當且認為此管理架構對本集團的營運乃屬有效。經計及本集團既定的風險管理及內部控制措施（詳情載於本公司日期為2018年10月31日的招股章程），董事相信，董事會的架構適當且權力平衡，可提供充分制衡以保障本集團及其股東的利益。

於本年度，陳溢磊先生辭任本公司之公司秘書及授權代表，自2019年10月13日起生效。劉惠儀女士獲委任接替陳溢磊先生為本公司之公司秘書及授權代表，自2019年10月13日起生效。詳情請參閱本公司日期為2019年10月11日的公告。

## 董事及監事遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納其董事進行證券交易的守則及其監事(「監事」)進行證券交易的守則，作為規範董事及監事買賣本公司證券的守則(「證券買賣守則」)，其條款不遜於載於上市規則附錄十的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)所訂的標準。

本公司已向全體董事及監事作出特定查詢，且彼等已確認，彼等於本年度一直遵守相關的證券買賣守則。

本公司亦就可能擁有本集團未刊登之價格敏感數據之僱員制訂有關僱員進行證券交易之書面指引(「僱員書面指引」)，該指引不遜於標準守則所訂標準。於本年度，本公司概不知悉僱員不遵守僱員書面指引之情況。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於本年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 股東周年大會

本公司的股東周年大會(「股東周年大會」)將於2020年5月22日(星期五)舉行。股東應參閱本公司將寄發的本公司通函、股東周年大會通告及隨附的代表委任表格瞭解有關周年大會的詳情。

## 股東大會暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席股東大會並於會上投票的資格，本公司將於2020年4月21日(星期二)至2020年5月22日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續(「股份過戶登記手續」)，該期間將不予辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東大會並於會上投票，所有填妥的本公司股份過戶表格連同有關股票須於2020年4月20日(星期一)下午4時30分前送達本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓(就H股股東而言)或本公司中國主要辦事處，地址為上海市徐匯區虹漕路88號越虹廣場A座5樓(就內資股股東而言)以辦理登記手續。



## 競爭權益

於本年度，董事概不知悉董事或本公司控股股東或任何彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)之任何業務或權益與本集團的業務構成或可能構成競爭，亦不知悉任何該等人士已經或可能與本集團出現任何其他利益衝突。

## 審核委員會

為遵守上市規則，董事會設立了由三位獨立非執行董事組成的審核委員會。審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及慣例，並已就審核、內部監控及財務申報等事宜進行討論，當中包括審閱本集團本年度的年度業績。

## 刊發全年業績公告及年報

本全年業績公告刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.realwaycapital.com](http://www.realwaycapital.com))，而載有上市規則規定的所有資料的本年度年報將寄發予股東並於聯交所及本公司各自的網站登載。

承董事會命  
上海瑞威資產管理股份有限公司  
主席、首席執行官兼執行董事  
朱平先生

中國上海，2020年3月30日

截至本公告日期，董事會包括執行董事朱平先生、段克儉先生及蘇怡女士；非執行董事王旭陽先生及成軍先生；以及獨立非執行董事楊惠芳女士、尚健先生及劉雲生先生。