

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2020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(統稱「本集團」或「我們」)截至2020年12月31日止年度(「本年度」)經審核的綜合業績，連同截至2019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69.1百萬元，和上一年度確認的收益約人民幣125.2百萬元相比，同比減少約44.8%。
- 本集團於本年度確認純利為約人民幣7.8百萬元，與去年同期相比增長約14.6%。
- 本集團於本年度的每股盈利為約人民幣2.89分。
- 董事會不建議派發本年度的末期股息。

綜合損益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	5	<u>69,074</u>	<u>125,234</u>
其他收入及收益	5	21,211	5,127
行政開支		(58,071)	(81,810)
應收款項減值虧損	9	(1,567)	(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	11	(17,117)	(10,365)
其他開支		(1,313)	(3,050)
融資成本		(145)	(274)
分佔以下虧損：			
合營企業		(1,211)	(2,525)
聯營公司		<u>(2,141)</u>	<u>(713)</u>
除稅前溢利		<u>8,720</u>	<u>11,856</u>
所得稅開支	6	<u>(956)</u>	<u>(5,082)</u>
年內溢利		<u>7,764</u>	<u>6,774</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		<u>4,426</u>	<u>9,451</u>
非控股權益		<u>3,338</u>	<u>(2,677)</u>
		<u>7,764</u>	<u>6,774</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>2.89</u>	<u>6.16</u>

綜合全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內溢利	<u>7,764</u>	<u>6,774</u>
於其後期間可能重新分類至損益的 其他全面(虧損)/收益：		
匯兌差額：		
換算海外業務產生的匯兌差額	<u>(168)</u>	<u>208</u>
於其後期間可能重新分類至損益的其他 全面(虧損)/收益淨額	<u>(168)</u>	<u>208</u>
年內其他全面(虧損)/收益(扣除稅項)	<u>(168)</u>	<u>208</u>
年內全面收益總額(扣除稅項)	<u>7,596</u>	<u>6,982</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	<u>4,258</u>	<u>9,659</u>
非控股權益	<u>3,338</u>	<u>(2,677)</u>
	<u>7,596</u>	<u>6,982</u>

綜合財務狀況表

2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,076	2,395
使用權資產		954	3,342
其他無形資產		739	766
於合營企業投資		15,128	16,339
於聯營公司投資		6,146	8,287
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」)	11	189,084	274,161
遞延稅項資產		7,719	4,518
非流動資產總值		<u>220,846</u>	<u>309,808</u>
流動資產			
應收款項	9	89,239	76,393
預付款項、按金及其他應收款項	10	38,795	11,213
應收貸款		6,873	9,819
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」)	11	29,736	5,196
應收股息		2,931	101
現金及現金等價物		55,162	22,296
流動資產總值		<u>222,736</u>	<u>125,018</u>
流動負債			
應付款項		300	—
其他應付款項及應計費用	12	30,691	14,097
管理基金預付款		668	3,791
租賃負債		830	2,057
應付稅項		5,154	13,729
流動負債總額		<u>37,643</u>	<u>33,674</u>
流動資產淨值		<u>185,093</u>	<u>91,344</u>
總資產減流動負債		<u>405,939</u>	<u>401,152</u>

綜合財務狀況表(續)

2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		<u>137</u>	<u>1,195</u>
非流動負債總額		<u>137</u>	<u>1,195</u>
資產淨值		<u><u>405,802</u></u>	<u><u>399,957</u></u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		153,340	153,340
儲備		<u>249,683</u>	<u>245,425</u>
		<u>403,023</u>	<u>398,765</u>
非控股權益		<u>2,779</u>	<u>1,192</u>
權益總額		<u><u>405,802</u></u>	<u><u>399,957</u></u>

財務報表附註

2020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張楊路828至838號26G-3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」)
- 向對資金有需求的各方提供財務諮詢服務

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」)頒佈的所有準則及詮釋、國際會計準則(「國際會計準則」)及常務詮釋委員會詮釋，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2018年財務報告概念框架以及下列經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號的修訂	業務的定義
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號的修訂	利率基準改革
國際財務報告準則第16號的修訂	與新冠肺炎相關的租金優惠(提早採用)
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂	重大的定義

下文載述2018年財務報告概念框架及經修訂國際財務報告準則的性質及影響：

- (a) 2018年財務報告概念框架(「概念框架」)載列有關財務報告及標準制定的整套概念，且提供指引以供財務報表編製者制定一致的會計政策，並提供協助予各方以理解及詮釋準則。概念框架包括有關計量及報告財務表現的新章節、有關取消確認資產及負債的新指引以及資產及負債的更新定義及確認標準。其亦澄清監管、審慎及計量不確定性於財務報告當中的角色。概念框架並非為一項準則，且其中包含的概念概無凌駕任何準則的概念或規定。概念框架不會對本集團的財務狀況及業績產生重大影響。

3. 會計政策及披露之變動(續)

- (b) 國際財務報告準則第3號的修訂澄清及提供有關業務定義的額外指引。修訂澄清，一組綜合業務及資產須至少包括一項輸入參數及一個實質性過程，而兩者共同對創造收益的能力作出重大貢獻，方可被視為業務。在並未計入所有創造收益所需的輸入參數及過程的情況下，業務亦可存續。修訂剔除對市場參與者是否具備能力收購業務及持續產生收益進行的評估。相反，重點專注在於所獲得的輸入參數及所獲得的實質性過程能否共同對創造收益的能力作出重大貢獻。修訂亦收窄收益的定義，以聚焦在向客戶提供的貨品或服務、來自日常活動的投資收入或其他收入。此外，修訂提供有關評估所獲得的過程是否具有實質性提供了指引，並引入選擇性公平值集中測試，允許進行簡化評估，以測試一組所獲得的業務及資產是否屬一項業務。本集團已前瞻性地將修訂應用於2020年1月1日或之後發生的交易或其他事件。修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (c) 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號的修訂解決以替代無風險利率(「無風險利率」)取代現有利率基準前期間影響財務報告的問題。修訂提供暫時舒緩措施，有關措施可讓引用替代無風險利率前存在不確定性的期間能繼續使用對沖會計處理方法。此外，修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定性影響的對沖關係額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，故修訂對本集團的財務狀況及業績並無任何影響。
- (d) 國際財務報告準則第16號的修訂為承租人提供一個可行權宜方法選擇不就新冠肺炎疫情直接產生的租金寬免應用租賃修訂會計處理方法。該可行權宜方法僅適用於有關疫情直接產生的租金寬免，且僅於(i)租賃付款變動導致租賃代價有所修訂，且有關代價與緊接變動前的租賃代價大致相同，或少於緊接變動前的租賃代價；(ii)租賃付款減少僅影響原到期日為2021年6月30日或之前的款項；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。修訂於2020年6月1日或之後開始的年度期間有效，允許提前應用，並應追溯應用。

截至2020年12月31日止年度，本集團辦公樓租約的若干每月租賃付款因疫情而導致生產規模縮減後已由出租人減少或豁免，而租約的條款並無其他變動。本集團於2020年1月1日已提早採用修訂，並選擇不就截至2020年12月31日止年度因疫情而導致出租人授出的所有租金優惠採用租賃修訂會計處理法。截至2020年12月31日止期間，透過終止確認部分租賃負債並將其計入損益入賬列為可變租賃付款的租金優惠所產生租賃付款減幅並不重大。

- (e) 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂對重大提供新定義。新定義指出，倘遺漏、錯誤陳述或掩蓋資料可合理地預期對一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決策造成影響，則有關資料屬重大。修訂澄清，重大程度將取決於資料的性質或規模或同時取決於兩者。修訂對本集團的財務狀況及表現並無重大影響。

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2020年12月31日止年度，概無來自單一客戶或受共同控制客戶集團之收益佔本集團收益之10%或以上(2019年：一名客戶)。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
客戶A	<u>不適用</u>	<u>24,057</u>

5. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
客戶合約收益	<u>69,074</u>	<u>125,234</u>

客戶合約收益

分類收益資料

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益確認的時間		
隨時間轉讓服務	<u>69,074</u>	<u>125,234</u>
服務類型		
提供基金管理服務	53,941	111,669
提供基金設立服務	12,686	12,625
提供顧問服務	<u>2,447</u>	<u>940</u>
	<u>69,074</u>	<u>125,234</u>

5. 收益、其他收入及收益(續)

其他收入及收益分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019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	17,526	808
出售不良資產之收益	1,673	—
利息收入	102	331
其他	41	—
	<u>19,342</u>	<u>1,139</u>
收益		
政府補助	1,862	3,977
出售物業、廠房及設備項目之收益	7	11
	<u>1,869</u>	<u>3,988</u>
	<u>21,211</u>	<u>5,127</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2020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，惟溢利微薄的小型企業合資格按所得稅稅率5%繳稅。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內即期所得稅開支—中國內地	4,157	13,011
遞延稅項	(3,201)	(7,929)
	<u>956</u>	<u>5,082</u>

6. 所得稅(續)

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如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前溢利	8,720	11,856
按法定稅率繳稅(25%)	2,180	2,964
不可扣稅開支	127	366
溢利微薄的小型企業按較低稅率繳稅(5%)	(995)	-
動用過往年度轉結的稅務虧損及可抵扣 暫時性差異	(1,414)	(622)
合營企業及聯營公司應佔的溢利及虧損	838	497
未確認稅項虧損	220	1,877
	<u>956</u>	<u>5,082</u>
年內稅項開支總額		

綜合財務狀況表內應付稅項指：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付中國企業所得稅	<u>5,154</u>	<u>13,729</u>

7. 股息

2018年度的末期股息每股本公司股份(「股份」)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(「股東」)批准，並由本公司在2019年全部結算。

董事不建議就截至2020年12月31日止年度(2019年：無)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(2019年：153,340,000股)計算，並經調整以反映年內的供股。

於截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團並無已發行潛在攤薄普通股。

計算每股基本盈利乃基於：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
盈利		
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>4,426</u>	<u>9,451</u>
	股份數目	
	2020年	2019年
股份		
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>153,340,000</u>

9. 應收款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收款項	99,901	96,161
減值	<u>(10,662)</u>	<u>(19,768)</u>
	<u>89,239</u>	<u>76,393</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2020年12月31日，並無應收合營企業款項(2019年：人民幣1,998,000元)。於2020年12月31日，應收聯營公司款項為人民幣22,697,000元(2019年：人民幣15,013,000元)，須按與向本集團主要客戶提供的信貸條款相若的信貸條款償還。

9. 應收款項(續)

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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	44,893	64,604
1至2年	34,233	11,786
超過2年	10,113	3
總計	<u>89,239</u>	<u>76,393</u>

截至2020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	19,330	438	19,768
減值虧損	378	1,666	2,044
已撥回賬款	(477)	-	(477)
透過結算轉撥賬款	<u>(10,673)</u>	<u>-</u>	<u>(10,673)</u>
年末	<u>8,558</u>	<u>2,104</u>	<u>10,662</u>

虧損撥備變動主要包括透過結清應收款項結餘轉撥的賬款減少。

本集團於各報告期間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。

9. 應收款項(續)

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2020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	2.1%	8.2%	39.5%	10.7%
賬面總值	45,867	37,306	16,728	99,901
預期信貸虧損	974	3,073	6,615	10,662

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

10. 預付款項、按金及其他應收款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
與出售不良資產有關的應收款項	28,000	–
預付款項	3,347	3,677
按金	1,861	2,242
應收關聯方款項	1	1,165
其他應收款項	5,586	4,129
	<u>38,795</u>	<u>11,213</u>

計入上述結餘的金融資產與近期並無欠款記錄及逾期款項的應收款項相關。於2020年及2019年12月31日，虧損撥備被評估為最低。

11. 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」)

	2020年 人民幣千元	2019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>218,820</u>	<u>279,357</u>

於2020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。

11. 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」)(續)

截至2020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	(10,000)	—	(10,000)
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	5,000	196	5,196
非即期部分	<u>264,420</u>	<u>9,741</u>	<u>274,161</u>
於2020年1月1日	269,420	9,937	279,357
變動	—	(17,117)	(17,117)
退出及/或變現	(43,420)	—	(43,420)
於2020年12月31日	<u>226,000</u>	<u>(7,180)</u>	<u>218,820</u>
包括：			
即期部分	28,000	1,736	29,736
非即期部分	<u>198,000</u>	<u>(8,916)</u>	<u>189,084</u>

12. 其他應付款項及應計費用

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付工資及福利	4,903	5,985
稅項及附加費	3,890	2,930
應計費用	1,641	1,684
應付關連方款項	19,934	2,577
其他	323	921
	<u>30,691</u>	<u>14,097</u>

其他應付款項為無抵押、免息及須按要求償還。於2020年及2019年年末其他應付款項的公平值與其相應賬面值相若。

管理層討論與分析

行業回顧

2020年，全球突發的冠狀病毒(COVID-19)疫情(「**疫情**」)給世界經濟發展帶來了嚴峻的挑戰，對各行各業都造成了重大影響，尤其是第三產業及與其緊密關連的不動產領域。面對國內外複雜多變的金融環境及突發事件的發生，中國政府依然堅持「房住不炒」的定位，不將房地產投資作為短期刺激經濟的手段，因此，房地產行業仍須遵守嚴格的金融監管，以確保房地產市場穩定。

目前，中國的房地產投資市場已進入調整期，由原來的增量時代進入到存量時代。疫情也降低了房地產在開發、重建等領域的發展速度。與此同時，疫情對整個經濟的波動影響，使得原有的高淨值投資者和機構投資者採取保守或「觀望」方針。整體而言，疫情的出現給投資帶來了不確定性。

在流動資金增加以及存量地產投資市場發展的背景下，政府實施嚴格監管的政策保持不變，不動產市場回歸價值投資，令投資者更加關注資產管理機構的管理能力、風險控制能力和資產本身的價值。上述因素使得對不動產私募基金管理人的要求有所提高，這對於具有優質的管理能力和風控能力、運作規範、秉承價值投資理念的基金管理人而言，市場競爭優勢也將愈發凸顯。

業務表現

本集團作為中國私募基金管理人，專注於不動產及不良資產的投資基金管理。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及不良資產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。

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：

	2020年12月31日		2019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	16	4,703.0	14	4,819.3
母基金	9	823.0	9	823.0
減：項目基金中的 母基金投資	—	(687.5)	—	(748.2)
總計	25	4,838.5	23	4,894.1

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：

	2020年12月31日			2019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	7	2,067.0	43.2%	6	1,666.3	34.6%
城市化及重新開發項目	6	1,782.9	37.2%	5	1,187.7	24.6%
不良資產項目	4	936.4	19.6%	3	1,965.3	40.8%
總計	17	4,786.3	100.0%	14	4,819.3	100.0%

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，但包含母基金於本年度內新增的未通過設立指定項目基金投資的一個不良資產項目，即雲都項目。項目詳情參見以下新增項目介紹。

本年度，本集團重點開展並推進了以下工作：

- (i) 本年度，本集團完成了新田印象項目(商業不動產項目)和淀山湖項目(城市化及重新開發項目)的兌付及退出。

- (ii) 本年度，本集團新增兩個城市化及重新開發項目、兩個商業不動產項目和一個不良資產項目。城市化及重新開發項目為旭輝溫州項目與北京密雲項目，由本集團與旭輝控股(集團)有限公司(股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(股份代碼：884.HK)，中國房地產企業前二十強之一)分別在溫州和北京共同合作開發，項目總建築面積均超過17萬平方米。商業不動產項目為中南麗水項目和康橋項目，其中中南麗水項目詳情載於本公司2020年中期報告「管理層討論與分析—業務表現」一節，康橋項目為本集團與鄭州康橋房地產開發有限責任公司(「康橋集團」，中國房地產百強企業之一)在鄭州共同合作建設的商業綜合體，項目總建築面積超過10萬平方米。不良資產項目為雲都項目，其底層資產是通過司法拍賣在上海獲得的一幢商業用房。
- (iii) 於2020年1月16日，本公司之全資附屬公司瑞威(香港)資產管理有限公司(「香港瑞威」)獲香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)授出可從事第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。
- (iv) 本公司於本年度正式啟動H股全流通計劃，並於2020年5月9日收到中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)就有關本公司向中國證監會提交的關於實施H股全流通申請的受理函。本公司將會繼續推進H股全流通的申請，並根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)及適用法規的要求對進展情況作出進一步公告。

未來展望

2020年，中國在疫情防控上取得了重大成果，在全球主要經濟體中唯一實現經濟正增長。踏入2021年，對於不動產及不良資產基金管理行業來說也將是機遇與挑戰並存的一年。疫情後經濟的復甦給行業注入活力，同時，國家相關部門於2021年2月出台政策鼓勵金融機構設立不良資產處置基金，參與企業重整，本集團預期2021年不良資產管理行業將會迎來新一輪的發展浪潮。

展望未來，面對複雜多變的外部環境和競爭激烈的市場，本集團將繼續提升競爭力，積極應對疫情對業務經營可能帶來的不利影響及面臨的流動性風險，重點聚焦以下發展戰略：

- (i) 持續開發不良資產組合。在當前嚴監管、去槓桿和再融資渠道收緊的多重影響下，具有逆周期特徵的不良資產投資面臨一定的發展機遇，中國經濟周期性的變化將給不良資產投資業務帶來較大的發展空間。本集團致力於在複雜的經濟環境中，發掘出合適的不良資產項目，並集中自身的資源進一步發展不良資產收購與重組，提高項目變現收益，增強核心競爭力和盈利能力。
- (ii) 與大中型品牌備受認可的房企合作，發展城市更新類項目。當前全球資產配置已經進入全新波動期，以擴大內需為增長動力的「雙循環」策略為房地產行業及房地產金融行業的重要歷史機遇。在未來很長的一段時間內，中國的城市化進程仍將持續。因此，本集團將利用自身品牌聲譽，拓展募資渠道，通過與品牌備受認可的大中型地產開發商合作，共同投資項目及開發金融產品，從而深入挖掘並提升投資項目的資產價值。
- (iii) 基於業務發展以及集團內部運營管理效能提升的需要，本集團將從組織架構及業務分部上整合資源，優化內部管理結構，提升管理效率、降低運營成本，使得本集團更高效及可持續地管理和經營。

隨著新冠疫苗的問世以及疫情的緩和，本集團預期2021年中國經濟將迎來全面復甦。作為不動產及不良資產基金管理人，本集團會憑藉目前已建立的基礎，夯實原有業務並做精做強，同時探索海內外新業務機會形成良性互動，利用本集團在資產管理、風險管控領域的專業能力，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、一次性基金設立費及諮詢費組成。於本年度，本集團確認收益約人民幣69.1百萬元，較去年同期減少約人民幣56.2百萬元，下降約44.8%，主要由於項目基金常規管理費及一次性基金設立費的減少以及項目基金的績效費增加綜合影響所致。

下表載列所示期間按收入來源劃分的收益明細：

	2020年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	變動 (人民幣千元)	變動率 (%)
項目基金				
— 常規管理費	37,039	102,054	(65,015)	63.7%
— 績效費	6,105	95	6,010	6,326.3%
— 一次性基金設立費	12,686	11,616	1,070	9.2%
小計	55,830	113,765	(57,935)	(50.9%)
母基金				
— 常規管理費	11,172	11,065	107	1.0%
— 績效費	—	—	—	—
— 一次性基金設立費	—	—	—	—
小計	11,172	11,065	107	1.0%
諮詢費	2,447	943	1,504	159.5%
減：銷售相關稅費	(375)	(539)	164	(30.4%)
總計	69,074	125,234	(56,160)	(44.8%)

常規管理費

本集團於本年度的常規管理費收益為約人民幣48.2百萬元，佔本集團於本年度收益總額的約69.8%，與去年同期相比減少57.4%，一方面是眾多基金進入或逐漸進入清算期導致常規管理費收益減少，另一方面受到疫情影響，華僑城商業不動產項目（「華僑城項目」）中止收取常規管理費，此外，新的投資項目落地和新基金的募集進度，以及投資項目規模都受到疫情的不利影響。具體體現在(i)本集團管理的東方保瑞不良資產項目（「東方保瑞項目」）的基金在2020年內進入清算期，根據委託管理協議終止收取常規管理費，導致東方保瑞項目的常規管理費較上年減少約人民幣44.0百萬元；(ii)為支持華僑城項目的發展，緩解項目公司的現金流壓力，以幫助華僑城商業購物中心在疫情期間平穩運營，本集團的全資附屬公司上海瑞襄投資管理有限公司（「上海瑞襄」，亦為本集團管理的基金並持有華僑城項目的項目公司的上海晟羽投資合夥企業（有限合夥）（「上海晟羽」）的基金管理人）暫停向上海晟羽收取2020年1月1日至上海晟羽清算退出華僑城項目期間產生的常規管理費，導致華僑城項目的常規管理費較上年同期減少約人民幣10.7百萬元；(iii)余杭馨華園項目進入清算期，根據委託管理協議在2020年停止計提常規管理費，導致本年度常規管理費較上年同期減少約人民幣16.9百萬元；及(iv)2019年下半年到2020年內新增項目的規模增長令常規管理費增加。綜合以上因素，本集團錄得常規管理費較上年同期減少約人民幣64.9百萬元。

績效費

本集團於本年度的績效費收益約人民幣6.1百萬元，佔本集團於本年度收益總額的約8.8%，與去年相比增加約人民幣6.0百萬元。績效費主要來自本集團本年度退出的新田印象項目基金及嵯泗項目優先級基金的款項。

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12.7百萬元，主要由於於本年度內新增的項目基金。

諮詢費

諮詢費乃本集團作為專業服務供應商，就特定項目提供專項的投資顧問服務收取相關費用。本年度本集團諮詢費收益約為人民幣2.4百萬元，與去年同期相比增加約人民幣1.5百萬元，主要來自於本集團子公司為黃山小鎮等項目提供顧問服務新增諮詢費。

其他收入及收益

本集團其他收入及收益由2019年度的約人民幣5.1百萬元增加至本年度的約人民幣21.2百萬元。有關收入及收益增加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顯著增加所致。

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			
	2020年	2019年	變動	變動率
	(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 投資所得股息收入	17,526	808	16,718	2,069.1%
出售不良資產之收益	1,673	–	1,673	100.0%
政府補助	1,862	3,977	(2,115)	(53.2%)
利息收入	102	331	(229)	(69.2%)
其他	41	–	41	100.0%
出售物業、廠房及設備項目收益	7	11	(4)	(36.4%)
總計	<u>21,211</u>	<u>5,127</u>	<u>16,084</u>	<u>313.7%</u>

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截至2019年12月31日止年度的約人民幣0.8百萬元增加至本年度的約人民幣17.5百萬元。於本年度內，本集團錄得的股息收入主要包括(i)自母基金IV(上海威弋投資合夥企業(有限合夥))股權投資收取的股息約人民幣8.5百萬元；(ii)自寧波梅山保稅港區裕瑾投資管理合夥企業(有限合夥)股權投資收取的股息約人民幣6.5百萬元；及(iii)自母基金X(杭州富陽匯欽投資管理合夥企業(有限合夥))股權投資收取的股息約人民幣2.1百萬元。

出售不良資產之收益

於2020年，本集團所管理投資東方保瑞項目的項目基金的基金年期已屆滿，而項目基金已作出公平值約為人民幣26.3百萬元不良資產實物分派，以結算本集團的應收款項約人民幣37.0百萬元(截至2019年12月31日止年度確認個別減值應收款項撥備約人民幣11.2百萬元)。

於2020年12月，上述不良資產已售予一名第三方，代價約為人民幣28.0百萬元，其後於2021年2月結清，因此，本集團於本年度於損益中確認處置收益約人民幣1.7百萬元。

政府補助

政府補助主要包括政府返還的所得稅及增值稅，由截至2019年12月31日止年度的約人民幣4.0百萬元減少至本年度的約人民幣1.9百萬元，同比減少約53.2%，主要由於本集團繳納的所得稅及增值稅減少所致。

行政開支

本集團於本年度的行政開支為約人民幣58.1百萬元，較去年確認的約人民幣81.8百萬元減少約人民幣23.7百萬元，同比減少約29.0%。該減少主要由於：

- (i) 本集團優化人員配置，提升人力效能，本年度的員工人數較去年同期減少，又因受疫情這一突發性事情的影響，國家階段性減免社保的同時，管理層主動減薪，綜合所致本年度的人員成本較去年同期相比減少約人民幣10.8百萬元。

- (ii) 受疫情影響，業務拓展受到影響導致商業諮詢情況減少，員工出差頻率大幅減少，導致本年度的諮詢費及差旅開支合計較去年同期相比減少約人民幣10.0百萬元。
- (iii) 本年度各項租賃及折舊攤銷費用比去年同期減少約人民幣2.8百萬元，主要源於本集團根據人員配置調整辦公室租賃場地導致的租賃及折舊攤銷費用的下降。

應收款項減值虧損

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（「**預期信貸虧損**」）撥備。本集團依據該政策：(i)採用賬齡分析法計提集體減值應收款項，以賬齡作為信用風險特徵確定應收款項組合，並根據特定應收款項主體及經濟環境的前瞻性因素做出調整；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。

本集團於本年度確認應收款項減值虧損撥備約人民幣1.6百萬元，其中計提個別減值應收款項撥備約人民幣0.4百萬元，沖回已於截至2019年12月31日止年度確認的個別減值應收款項撥備約人民幣0.5百萬元，集體減值應收款項撥備約人民幣1.7百萬元。

於本年度，本集團已詳細評估影響項目基金應收款項可收回能力的情況，當中包括疫情對投資不良資產項目的項目基金構成的影響以及在出售與收款過程中（尤其在項目基金清算期間）面對的挑戰有所增加。本集團已評估投資東方保瑞項目的項目基金的出售及收款進度，該項目為不良資產項目，其中投資組合包括一系列以相關資產作抵押的債務工具，主要包括位於中國江蘇省及安徽省的在建商業綜合體、指定作商業用途的地塊、指定作工業用途的地塊、商鋪及工廠，由於大部分相關資產的規模相對較大，因此有關進度特別受疫情影響，從而影響項目基金變現及導致可分派現金流水平較低。此外，華僑城項目的項目基金應收款項（包括位於中國上海的商業購物中心作為其底層資產）亦難以收回，原因在於本集團投資決策委員會在2019年第四季度決定通過出售或拍賣底層資產，推遲退出華僑城項目部分投資的計劃，理由乃其認為在顯著提高底層資產的租金收益後方磋商出售或拍賣此舉更為審慎。於本年度，由於疫情對一般租賃市場構成影響，故底層資產產生的租金收益維持於低水平，導致項目基金的可分派現金流處於低水平。就上述兩個項目的預期信貸虧損而言，已委聘獨立估值師進行估值，以建立信貸虧損模型，從而

釐定該兩個項目的單獨預期信貸虧損撥備。根據獨立估值師進行的估值，於2020年12月31日，本集團就兩個項目確認單獨減值撥備約人民幣8.6百萬元，較2019年12月31日增加約人民幣0.4百萬元。

就其他項目基金的剩餘應收款項而言，本集團根據應收款項的賬齡及先前釐定預期信貸虧損的經驗計算撥備，並根據特定應收款項主體及經濟環境的前瞻性因素做出調整，並於本年度就集體減值應收款項計提約人民幣1.7百萬元。於2020年12月31日計提的集體減值應收款項約為人民幣2.1百萬元，相比2019年12月31日增加撥備約人民幣1.7百萬元。

同時，本集團2019年12月31日對東方保瑞項目的項目基金應收管理費餘額約人民幣37.0百萬元，計提個別減值應收款項約人民幣11.2百萬元，本年度該項目基金到期進行實物分配，將其持有的公允價值約為人民幣26.3百萬元不良資產用以清償應付本集團的應收款項。因此本集團轉回已於截至2019年12月31日止年度確認的個別減值應收款項約人民幣0.5百萬元，並核銷該筆剩餘壞賬準備人民幣10.7百萬元。

經考慮上文所述後，董事會認為減值按公平合理基準進行，原因乃集體減值的應收款項與過往年度使用的減值比率相符，而個別減值的應收款項經考慮圍繞個別應收款項的特殊情況後計算。本集團會根據疫情發展以及其對項目的影響情況，繼續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數據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平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企業的投資公平值較去年減少約人民幣17.1百萬元，主要由於(i)項目團隊努力，致使余杭馨華園項目、深圳新喬園項目、福州項目及延安項目的公平值增加；惟因以下情況而抵銷：(ii)眾恒項目、華僑城項目、紹興柯橋項目等商業不動產項目以及成都項目等城市化及重建項目的公平值下降，其原因乃(a)疫情對底層資產價值構成影響，導致該等項目並無增值；及(b)由於投資該等項目的項目資金逐漸到期，運營成本及優先投資者費用亦有所增加。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下降對損益構成的影響被本集團本年度按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資股息收入約人民幣17.5百萬元所抵銷(見「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」一段分析)。本集團致力通過聯營公司及合營企業使其投資多元化。

其他開支

本集團於本年度的其他開支較截至2019年12月31日止年度減少約人民幣1.7百萬元，主要由於匯兌損失減少所致。

應佔合營企業的虧損

本集團於本年度內的應佔合營企業的虧損約為人民幣1.2百萬元，較截至2019年12月31日止年度減少約人民幣1.3百萬元，主要由於本年度內，本集團擁有35%股權投資的廣州中順易管理諮詢有限公司(「廣州中順易」)，根據會計權益法按比例確認產生虧損所致。虧損額較上年同期減少主要是廣州中順易業務優化整合的結果，該公司更熟悉本集團的基金產品，更能適應向其投資者營銷本集團的基金產品，從而促進本集團基金的認購量增長。同時，通過資源整合提高廣州中順易的管理質量及效率。

應佔聯營公司的虧損

本集團於本年度內的應佔聯營公司的虧損約為人民幣2.1百萬元，較截至2019年12月31日止年度增加約人民幣1.4百萬元，主要由於本年度內，本集團擁有股權投資的光瑞聚耀(青島)財富資產管理有限公司，根據會計權益法按比例確認虧損所致。

所得稅開支

本集團所得稅開支由截至2019年12月31日止年度的約人民幣5.1百萬元減少至本年度的約人民幣1.0百萬元，主要由於(i)除稅前溢利減少；及(ii)以前年度暫時不可抵扣稅的稅務損失部分在本年度確認所致。

年內溢利

本集團的年內溢利約為人民幣7.8百萬元，相比截至2019年12月31日止年度的約人民幣6.8百萬元，主要受以下因素綜合影響：(i)常規管理費減少；(ii)按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業投資公平值減少和其他收入與收益增加的抵銷影響；(iii)行政開支的下降；(iv)應收賬款確認虧損撥備減少；以及(v)錄得的所得稅開支減少。

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2020年12月31日，本集團的現金及現金等價物達約人民幣55.2百萬元(於2019年12月31日：約人民幣22.3百萬元)。考慮到本集團日常營運需求，有關現金及現金等價物水平可確保本集團有足夠營運資金滿足營運所需以及維持穩定及靈活。本集團將繼續採取有效措施保證充足的流動資金及財務資源以滿足業務所需，保持良好穩健的財務狀況。

資產負債比率

由於本集團於2020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2020年12月31日的資產負債比率為零(2019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。

資產抵押

於2020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其於2018年11月13日上市以來並無變動。

末期股息

為留有資源用於本集團業務發展，董事會不建議宣派本年度的末期股息(2019年：無)。

承擔

於2020年12月31日，本集團並未有任何重大承擔(2019年12月31日：無)。

附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購及出售事項

於本年度，本集團並無任何附屬公司、聯營公司或合營企業之重大收購或出售事項。

資本開支

於2020年12月31日，本集團並未有任何重大資本開支。

或然負債

於2020年12月31日，本集團並未有任何或然負債。

僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團合共聘用103名僱員(於2019年12月31日：127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劃。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2020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218.8百萬元，較2019年12月31日約人民幣279.4百萬元減少約人民幣60.5百萬元，彼之詳情如下：

基金名稱	投資項目類型	投資成本 (人民幣千元)	佔基金 權益之 百分比	本年度 已收股息 (人民幣千元)	於2020年 12月31日 之公平值 (人民幣千元)	佔本集團 於2020年 12月31日 之總資產 百分比	本年度 有關 公平值 變動之 未變現 收益/ (虧損) (人民幣千元)	於2019年 12月31日 之公平值 (人民幣千元)	資金來源
1 母基金IV ^(附註1)	不良資產項目	100,000	50.0%	8,518	97,449	22.0%	(2,551)	106,038	內部資源
2 母基金IX ^(附註2)	商業不動產項目	48,000	8.0%	-	40,739	9.2%	(7,261)	46,899	股份發售募集 資金
3 母基金III ^(附註3)	商業不動產項目、 城市化及重新開發 項目、不良資產 項目	30,000	10.0%	-	28,012	6.3%	(1,988)	32,624	內部資源
4 母基金X ^(附註4)	商業不動產項目	28,000	10.0%	2,050	29,736	6.7%	1,736	28,842	股份發售募集 資金
5 母基金VIII ^(附註5)	城市化及重新開發 項目、商業不動產 項目	20,000	11.0%	499	22,884	5.2%	2,884	23,478	股份發售募集 資金
6 寧波梅山保稅港區 裕瑾投資管理合夥 企業(有限合夥)	商業不動產項目	-	-	6,459	-	-	-	36,280	內部資源
7 上海威鈺投資合夥 企業(有限合夥)	不良資產項目	-	-	-	-	-	-	5,196	內部資源
		<u>226,000</u>		<u>17,526</u>	<u>218,820</u>		<u>(7,180)</u>	<u>279,357</u>	

附註：

- 母基金IV指上海威弋投資合夥企業(有限合夥)，其為本集團2016年9月按照有限合夥形式設立及共同管理的母基金。
- 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。
- 母基金III指瑞威發展三號契約型私募基金，其為本集團於2016年8月按照契約基金形式設立的母基金。

4. 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。
5. 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。

與我們持有的重大投資有關的仲裁

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)(「仲裁委」)申請仲裁，要求海石城更向富陽匯冠基金支付應付未付的第3期股權轉讓款、逾期付款違約金及律師費等費用，仲裁請求金額暫合計約人民幣38,063,000元。於2020年3月17日和2020年5月22日，深圳新喬圍項目分別收到海石城更支付的第3期股權轉讓款約人民幣5,000,000元和約人民幣2,000,000元。於2021年1月12日，仲裁委開庭審理上述案件，富陽匯冠基金根據當日仲裁開庭情況向仲裁委遞交了調整後的仲裁申請書，要求海石城更向富陽匯冠基金支付應付未付的第3、4期股權轉讓款、逾期付款違約金及律師費等費用，仲裁請求金額暫合計約人民幣82,644,514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2020年12月31日在富陽匯冠基金中投資規模約為人民幣40.5百萬元。

由於本案已開庭審理但尚未判決，因此現階段無法判斷對公司將實現的投資收益或虧損的影響。目前，本公司各項業務經營情況正常。基金管理人上海瑞襄已通過司法保全程序凍結了海石城更的銀行賬戶和部分財產，本公司將採取一切適當措施保護本公司的權利及權益。

本集團將繼續協同經營多元化的投資組合，密切監察投資表現及市場趨勢，以調整投資策略。

除本公告所披露者外，本年度本集團並無任何重大投資。

COVID-19的影響

針對2020年初爆發的疫情，本集團的業務受到了一定程度的不利影響，收益也因此驟減，並計提了應收款項減值虧損(具體分析詳見本公告「管理層討論與分析—財務回顧」一節)。本集團已經在疫情發生的第一時間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、業務夥伴進行溝通。截至本公告日期，本集團的流動資金及營運資金仍滿足日常業務所需。因此，董事認為，疫情不會對本集團業務的運營及持續性造成重大不利影響。由於疫情對業務環境的影響仍不斷演變以及持續不確定，本集團將繼續對疫情發展保持密切關注，評估其對營運及財務狀況的影響，力爭將疫情影響降到最低。

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的因素之一，董事會致力於持續改善該等原則及常規之效率及有效性。本年度，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(「企業管治守則」)所載守則條文(「守則條文」)，惟企業管治守則的守則條文第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。本年度，本公司主席及首席執行官均由朱平先生擔任。

由於朱平先生現時兼任主席及首席執行官，該行為偏離了企業管治守則的守則條文第A.2.1條。經計及朱平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，朱平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，偏離企業管治守則的守則條文第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。

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」)，其條款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。

購股權計劃

截至2020年12月31日，本公司並無實行任何購股權計劃。

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。

報告期後事項

變更中國主要營業地點

自2021年3月1日起，本公司在中國的主要營業地點已遷至上海浦東新區世紀大道1198號世紀滙一座7樓706-707單元(郵編200122)。

更換董事、授權代表、薪酬委員會成員及首席財務官

蘇怡女士為了將更多時間投入其個人領域而辭任本公司之執行董事、授權代表、首席財務官及薪酬委員會成員，自2021年3月15日起生效。

陳敏女士已獲委任為本公司之執行董事、授權代表及薪酬委員會成員，孫懋先生已獲委任為本公司之首席財務官，自2021年3月15日起生效。

香港的就證券提供意見及資產管理業務

於2021年3月22日，證監會通知本公司獲證監會許可從事第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的全資附屬公司香港瑞威，表示由於香港瑞威並無就第4類及第9類受規管活動擁有足夠數目的負責人員，故自2021年3月16日起，直至足夠數目的負責人員獲證監會批准作為香港瑞威的負責人員為止，香港瑞威不得進行有關受規管活動。本公司現正積極尋求措施，以符合有關第4類及第9類受規管活動負責人員人數的要求。

股東週年大會

本公司的股東週年大會(「股東週年大會」)將於2021年5月28日(星期五)舉行。股東應參閱本公司將寄發的本公司通函、股東週年大會通告及隨附的代表委任表格了解有關週年大會的詳情。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2021年4月28日(星期三)至2021年5月28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」)，該期間本公司將不予辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有填妥的本公司股份過戶表格連同有關股票須於2021年4月27日(星期二)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，地址為上海市浦東新區世紀大道1198號世紀匯一座7樓706-707單元(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沖突。

核數師工作範圍

本集團之核數師安永會計師事務所(「安永」)已就本集團載於初步公告之本年度綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團本年度之初步綜合財務報表所載金額核對一致。由於安永就此進行之工作不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則所進行之鑒證工作，因此安永並無對初步公告提供任何保證。

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)及本公司網站(www.realwaycapital.com)，而載有上市規則規定的所有資料的本年度年報將適時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，2021年3月30日

截至本公告日期，本公司董事會包括執行董事朱平先生、段克儉先生及陳敏女士；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。