

財務資料

下述財務狀況及經營業績的討論與分析應與本文件附錄一A會計師報告所載合併財務報表及其相關附註，尤其是「業務」一併閱讀。本章的討論涉及帶有風險及不確定性的前瞻性陳述。由於「風險因素」及本文件其他章節所載的多種因素，我們的實際業績及特定活動的時間安排可能會與該等前瞻性陳述的預期存在重大差異。我們根據美國公認會計準則編製合併財務報表。我們的財政年度截至12月31日止，而2019年、2020年及2021年財政年度分別指截至2019年、2020年及2021年12月31日止財政年度。

概覽

根據弗若斯特沙利文的資料，按2021年總收入計，我們是中國最大的獨立財富管理服务提供商，專注於為高淨值及超高淨值客戶提供服務。我們通過三個具協同效應的業務板塊為客戶提供綜合金融服務，包括財富管理業務、資產管理業務及其他業務，於2021年分別佔我們總收入74.2%、24.2%及1.6%。

我們的註冊客戶總數由截至2019年12月31日的293,760名增至截至2020年12月31日的360,637名，並進一步增至截至2021年12月31日的411,981名。總收入由2019年的人民幣3,413.2百萬元略減2.6%至2020年的人民幣3,324.7百萬元，主要是由於COVID-19疫情的影響，由2020年的人民幣3,324.7百萬元增加30.1%至2021年的人民幣4,326.6百萬元（678.9百萬美元）。我們於2019年及2021年分別錄得淨利潤人民幣863.8百萬元及人民幣1,306.1百萬元（205.0百萬美元），並於2020年錄得淨損失人民幣743.5百萬元。於2020年的淨損失主要歸因於承興事件的非現金和解開支人民幣1,828.9百萬元。於評估我們的營運表現時，我們的管理層亦會審閱及考慮(i)股權激勵開支，及(ii)歸因於承興事件的和解開支。於2019年、2020年及2021年，我們分別錄得股權激勵開支人民幣94.9百萬元、人民幣59.8百萬元及人民幣51.0百萬元（8.0百萬美元）。於2019年、2020年及2021年，我們分別錄得歸因於承興事件的和解開支零、人民幣1,828.9百萬元及人民幣19.9百萬元（3.1百萬美元）。

《香港上市規則》第13.46(2)條規定海外發行人須於報告有關的財政年度結束後四個月內寄發年報或概要財務報告。由於本文件已包括本公司截至2021年12月31日止年度的財務資料，我們將不會就截至2021年12月31日止年度分別編製並向其股東寄發年報，將不會違反其組織章程文件、開曼群島的法律及法規或其他監管規定。

財務資料

影響經營業績的因素

我們的業務受多項與中國及我們運營所在其他司法權區的整體經濟狀況及高淨值財富管理服務行業相關的因素影響，當中包括：

- *中國個人可投資金融資產與高淨值人群水平。*我們受惠於中國整體經濟增長、個人可投資金融資產及高淨值人群的相應增長。高淨值財富管理服務行業的增長取決於以上趨勢的持續性。
- *客戶對高淨值財富管理服務的認知度。*隨着中國高淨值個人於投資策略及使用財富管理服務提供商所提供增值服務方面愈趨成熟，愈來愈多合資格且經驗豐富的財富管理服務提供商專注開發及創新投資產品，使該行業得以進一步蓬勃發展。
- *中國資本市場的發展。*近期中國資本市場的改革，包括設立上海證券交易所科創板、北京證券交易所及股票發行註冊制，為私募股權投資提供更多「走出去」的機遇。對外商投資的放開亦有利於中國資本市場全球化，並鼓勵更多貿易及投資活動。這些發展繼而推動投資產品供應擴張，有助於高淨值財富管理服務行業進一步增長。
- *宏觀經濟和二級市場。*受中國及全球的預測或實際整體經濟狀況等因素（包括但不限於利率變動、通脹及政治不明朗因素等）帶動的投資需求或投資偏好變動，或二級市場的表現，均可能影響客戶對我們投資產品的需求及我們的經營業績。此外，由於我們部分收入來自於投資產品合作夥伴賺取的投資表現基準收費，我們的業績表現對二級市場的周期特別敏感，因為我們的投資產品主要包括公募基金產品及私募證券基金產品。活躍和蓬勃發展的二級市場為我們的投資提供更多「走出去」的機遇，為客戶帶來更好的投資回報，更為我們帶來更多的投資表現基準收費。
- *監管和政策變動。*財富管理及資產管理市場隨各類政府監管及政策變動而變動，這些變動可能對我們的業績表現構成重大影響。尤其在近年，中國監管機構頒佈了一系列新規以限制發行私募債權產品，這可能對我們的產品組合造成重大影響，並繼而影響我們的收入結構及經營表現。請參閱「風險因素－與業務有關的風險－由於中國規管財富管理、資產管理及其他業務行業的法律法規正在完善，並可能進一步變化，一旦未能取得或保持經營我們業務所需的必要批文、執照或許可證或一旦未能遵守適用於我們業務及服務的法律法規，我們的業務即可能受損」。

財務資料

我們的業務受影響行業的一般因素所影響，而我們的經營業績更直接受以下公司特定因素影響：

- *我們拓寬客群及提升客戶忠誠度的能力。* 收入增長主要受我們所服務客戶（尤其是核心客戶，包括鑽石卡客戶和黑卡客戶）人數增長，以及我們向其提供或分銷投資產品的不斷增加所驅動。我們主要透過專門成立的理財師團隊及戰略客戶中心維系拓寬客群。我們通過提供具吸引力的投資產品、流暢便利的投資流程、多項線上線下投資者教育以及其他客戶活動提升客戶的忠誠度。
- *我們提升募集量、資產管理規模及費率的能力。* 我們通過分銷投資產品募集量及我們管理的資產管理規模產生收入。我們維持及提升募集量、資產管理規模及費率的能力則取決於以下因素：
 - *我們加強與產品及投資合作夥伴合作的能力。* 我們依靠與產品及投資合作夥伴合作為客戶提供投資產品，並從產品及投資合作夥伴支付的服務費產生大部分收入。我們能否與領先的產品及投資合作夥伴合作會影響我們為客戶提供具吸引力產品、維系及拓寬客戶基礎、提升募集量及資產管理規模以及達致具韌性及有利的收入結構的能力。此外，我們持續的成功也取決於我們能否與產品及投資合作夥伴磋商協定有利的服務費率。
 - *我們增加資產管理規模及提高歌斐在管投資表現的能力。* 我們的大部分收入由資產管理業務而產生，該等收入分別直接對應我們國內及海外的資產管理規模。我們增加資產管理規模的能力取決於歌斐的投資表現。倘歌斐過往的投資表現不盡理想，或預期歌斐未來的投資表現相對或明確轉差，則資產管理業務的收入和盈利能力將有可能下降，同時我們增加現有基金及日後籌募新基金的能力亦有可能被削弱。
 - *我們優化產品組合的能力。* 作為多資產配置人，我們能否應對多變的經濟狀況、客戶的風險偏好及監管環境並對產品組合作出調整及轉型，對我們的業務增長至關重要。我們一般就所分銷或管理的各類產品按不同費率收費，故我們的盈利能力可能會因應所提供的產品組合而有所變動。
- *我們創新及有效投資科技的能力。* 我們創新產品及增值服務以及持續有效投資科技的能力，對改善客戶體驗及增強客戶的意向及忠誠度至關重要。我們通過投資科技平台及降低基礎設施成本，致力提升運營效率，並對經營業績構成影響。

財務資料

- *我們管理風險的能力*。我們的業務運營面臨多種風險，包括經濟波動、無法預料的法律或監管變動以及與我們產品及投資合作夥伴、我們所分銷或提供產品的投資組合及其他業務競爭對手相關的風險。我們的表現取決於我們預計、分辨及有效管理該等風險的能力。倘我們所分銷或提供投資產品的表現出現任何違約情況或未如理想，縱使我們並無就投資產品的回報提供保證，我們的表現亦可能受到負面影響。我們已針對我們業務經營的特點制訂多項風險管理及內部控制政策及程序。為管理我們的投資，我們亦已設立及實施庫務管理政策及程序。有關我們的風險管理及內部控制政策的詳情，請參閱「業務－風險管理及內部控制」。
- *我們提升效率及生產力的能力*。業務增長會對我們管理、運營、科技、財務及其他資源提出更高的要求。我們控制成本及管理營運資金的能力是我們成功的關鍵，而我們能否精簡運營人力資源以及能否提升理財師的效率亦對我們的成功至關重要。
- *我們的「諾亞鐵三角」解決方案服務團隊招聘並挽留理財師的能力*。我們依靠「諾亞鐵三角」解決方案服務團隊的理財師分銷投資產品以及為客戶提供資產配置及綜合服務，我們從中獲得絕大部分的收入。「諾亞鐵三角」解決方案服務團隊以具成本效益的方式招聘並挽留足夠的專業理財師的能力，對我們的經營業績至關重要。

新型冠狀病毒(COVID-19)的影響

COVID-19疫情對中國及全球經濟以及高淨值財富管理服務行業造成不利影響。客戶可投資資產及客戶對經濟狀況的信心的預計或實際變動，可能會削弱對我們所提供高淨值及超高淨值財富管理服務的需求，並對我們的經營業績產生不利影響。受COVID-19疫情影響，我們從海外業務及國內增值服務產生的總收入有所減少。然而，我們於2020年至2021年的總收入同比增長達30.1%。COVID-19疫情爆發後，我們已增加科技資源的投入，以發展線上交易及培養運營實力。我們目前能夠在線上完成絕大部分的交易及投資者教育。於2021年，我們的業務運營已大致恢復到正常水平。

最近，中國多個城市報告的COVID-19病例數量越來越多，包括COVID-19德爾塔及奧密克戎變種毒株病例。因此，多項措施(包括封城、出行限制及居家令)已恢復執行且我們或不得不對我們的運營進行多方面的調整。任何潛在的強制隔離檢疫規定導致業務運營發生任何長期暫停或放緩及勞動力不穩定，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成負面影響。我們並無因COVID-19疫情而經歷任何業務中止，並且我們幾乎所有的交易均可以於線上完成。然而，由於若干地區的物流及交通服務中斷，若干文件的簽署及交付受到延遲，而且隔離措施和出行禁令使與客戶的面對面會議受到限制。該等延誤及限制在一定程度上影響了我們的營運效率。此外，COVID-19的蔓延加上中國及全球經濟、政治及其他環境的不確定性影響整體投資者情緒，導致資本市場出現零星波動。因此，我們或會面對所分銷投資產品的募集量即時減少，其或會嚴

財務資料

重影響我們的經營業績。儘管COVID-19疫情帶來總體挑戰，但我們認為，COVID-19疫情對投資者行為和偏好帶來的改變亦對我們的業務產生正面影響。例如，由於COVID-19疫情導致經濟動盪和全球資本市場出現前所未有的波動，加上通脹上升，我們看到越來越多客戶更積極地向我們尋求專業的投資建議，尤其是在財富保值及風險保障方面。憑藉我們廣泛的產品及服務選擇，我們對在COVID-19期間或之後滿足客戶對財富管理及資產配置的需求保持樂觀。

考慮到(i)政府部門為遏制近期區域性爆發而投放的大量資源及努力，(ii)我們全面的產品組合以及強大的線上交易能力，其可迎合客戶需求於不同情況及環境下不斷轉變的情況，使我們在COVID-19爆發期間能夠為客戶提供可帶來更好保障的合適投資產品及組合，及(iii)我們有足夠的流動資金水平，我們認為，儘管我們的業務運營於短期內可能會繼續放緩，但COVID-19的重臨長遠而言不大可能對我們的業務、經營業績及整體財務狀況造成整體的重大不利影響。然而，COVID-19仍然存在巨大不確定性，包括現有及新型變種COVID-19以及其作為全球流行病的進一步發展(包括疫苗接種對現有及任何新型變種COVID-19的有效性)。有關與COVID-19未來可能爆發有關的風險，請參閱「風險因素－與業務有關的風險－我們可能面臨與自然災害、流行病及其他疫症爆發相關的風險，這可能會嚴重干擾我們的經營」。

根據弗若斯特沙利文的資料，就中國整體高淨值財富管理服務行業而言，由於未來經濟增長仍存在不確定性，投資者採取較為謹慎的投資方式。自2021年底起，新的區域性COVID-19爆發已打擊中國若干城市，包括但不限於上海、西安和杭州，該等城市的高淨值財富管理服務提供商的業務營運因地方政府實施的一系列防控措施而受到干擾。此外，在COVID-19爆發期間，來自餐飲服務業及酒店業等受疫情負面影響的行業的高淨值投資者亦遭受損失。因此，中國高淨值財富管理服務提供商的業務表現於2022年第一季度受到不利影響。

根據弗若斯特沙利文的資料，預期針對COVID-19疫情的限制和隔離措施將逐步取消，整體經濟狀況及商業活動將恢復到正常水平。因此，在中國經濟的預期發展以及中國高淨值人口和私人財富不斷增加所推動下，高淨值財富管理服務行業有望實現快速增長。

財務資料

關鍵績效指標

我們採用一組非財務及財務關鍵績效指標，且我們的高級管理層經常審閱該等指標。審閱該等指標有助及時對我們業務的表現以及能否有效傳達結果與主要決策進行評估，使業務得以迅速回應多變的客戶需求和市況。

客戶人數

收入增長主要受(i)我們所服務活躍客戶人數不斷增多，以及(ii)我們的核心客戶(包括鑽石及黑卡客戶)人數不斷增多所驅動。於財富管理業務方面，我們密切關注作為關鍵運營指標的核心客戶及活躍客戶人數。於資產管理業務方面，由於大部分資產管理規模來源於客戶投資，故客戶人數亦會對此業務構成影響。

我們會為每名註冊客戶指派一名理財師，而我們可能獲得的新客戶人數則會受我們所覆蓋網絡的範圍影響。憑藉覆蓋範圍廣泛的網絡及行之有效的「諾亞鐵三角」解決方案服務團隊，我們有望加強培養及服務新客戶的實力，繼而可能導致新註冊及活躍客戶人數增加。有關我們客戶人數的詳情，請參閱「業務－我們的客戶」。

募集量

募集量是與財富管理業務相關的特定運營指標，乃指我們於指定期間內分銷的投資產品總值，並會對收入金額(主要為募集費收入及管理費)產生影響。我們為客戶提供四類在中國境內外發行及分銷的投資產品，(i)公募基金產品，(ii)私募證券基金產品，(iii)私募股權產品，及(iv)我們所分銷、提供或管理但不可分類為任何上述產品分類的其他產品。產品類型釐定我們能否收取募集費收入、管理費及／或業績報酬收入。就大部分投資產品而言，我們有權收取基金管理人於投資該等產品期間分攤的募集費收入及管理費，在若干情況下，基金管理人在該等產品終止時更可分佔業績報酬收入。

財務資料

下表載列我們於所示期間所分銷的不同類型投資產品的總募集量：

產品類型	截至12月31日止年度						
	2019年		2020年		2021年		
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	美元	%
	(以百萬元計，百分比除外)						
公募基金產品	15,511	19.8	37,981	40.1	37,169	5,833	38.2
私募證券基金產品	10,867	13.8	35,162	37.1	37,776	5,928	38.9
私募股權產品	14,279	18.2	17,876 ⁽¹⁾	18.9	18,069 ⁽¹⁾	2,835	18.6
歌斐提供的私募股權產品	13,144	16.7	14,442	15.3	18,069	2,835	18.6
第三方產品合作夥伴提供的 私募股權產品	1,135	1.5	3,434	3.6	-	-	-
其他產品	37,867	48.2	3,717	3.9	4,189	657	4.3
所有產品	78,524	100.0	94,736	100.0	97,203	15,253	100.0

- (1) 於2020年10月頒佈監督管理辦法後，我們不再通過我們的財富管理業務提供私募股權產品，我們的資產管理部門開始向我們的客戶籌集私募股權投資的資金。尤其是，於2020年，我們的資產管理部門為私募股權投資直接籌集資金人民幣52億元。該等數字載於表中僅供說明及比較。

過去三年，我們的產品組合因中國的經濟及市場周期以及多變的監管環境而有所變動。自2019年第三季度起，我們已停止發行私募債權產品（歸入上表「其他產品」類別），並轉為發行更多標準化公開市場產品。此決策以下列兩項為依據：(i)我們對不斷變化的監管及市場環境的了解與預測，及(ii)我們對與私募債權產品相關的風險進行的商業評估。募集量由2019年的人民幣785億元增加20.6%至2020年的人民幣947億元，主要是由於我們分銷的標準化公募基金和私募證券基金產品大幅增加，顯示我們於上述轉型中獲得成功。募集量由2020年的人民幣947億元增加2.6%至2021年的人民幣972億元（153億美元），主要是由於私募證券基金產品分銷略有增加。

財務資料

資產管理規模

我們主要透過資產管理規模衡量我們的資產管理業務的表現。資產管理規模釐定我們於所管理投資產品生命週期內可收取的管理費及業績報酬收入。截至2019年、2020年及2021年12月31日，歌斐的資產管理規模分別為人民幣1,702億元、人民幣1,528億元及人民幣1,560億元（245億美元）。歌斐的資產管理規模由截至2019年12月31日的人民幣1,702億元減少至截至2020年12月31日的人民幣1,528億元，乃由於承興事件後一次性自動贖回發行在外的私募債權產品。歌斐的資產管理規模由截至2020年12月31日的人民幣1,528億元增加至截至2021年12月31日的人民幣1,560億元（245億美元），主要是由於我們管理的私募股權資產持續增加，而部分被信貸及房地產資產自願贖回所抵銷。

於資產管理業務方面，歌斐於中國及海外開發及管理分別以人民幣及外幣計值的相關資產另類投資。歌斐以往主要開發及管理投資於第三方管理基金的FoF／母基金，但亦逐漸增加對被投公司的直接投資並與基金管理人作出跟投。同時，歌斐亦管理專項基金，該等基金投資於若干單一第三方管理的主基金。歌斐專注於以下涉及不同資產類型的投資類別：

- 私募股權投資，包括透過FoF／母基金、專項基金及S基金的領先國內及海外私募股權及風險投資基金進行投資，以及與投資夥伴的公司及項目的直接及共同投資；
- 公開市場投資，主要包括目標策略基金、由外聘基金管理人提供分層顧問服務的二級市場股權及債券FoF／母基金及組合基金管理人投資，以及於上市公司的直接投資；
- 房地產投資，包括以股權投資方式主要在中國投資於辦公大樓等商業房地產物業以及在美國投資於租賃住宅開發項目的基金；
- 多策略投資，即投資於不同類型資產（如股票、債券、房地產或現金）以創造更靈活及廣泛且多元化的投資組合。我們採用投資配置原則設立多資產投資組合；及
- 其他投資，包括投資於私募債權相關基礎產品的基金。自2019年第三季度以來，我們已基本停止這些投資。

財務資料

下表概述我們過去三年的資產管理規模及歌斐提供資產管理服務所收取的一般管理費率：

	截至12月31日								
	2019年			2020年			2021年		
	一般 管理費率	人民幣	%	一般 管理費率	人民幣	%	一般 管理費率	人民幣	%
	(以十億元計，百分比除外)								
產品類型									
私募股權投資	0.6%-2.0%	109.6	64.4	0.5%-2.0%	117.7	77.0	0.5%-2.1%	130.9	83.9
公開市場投資	0.4%-1.9%	9.3	5.5	0.4%-1.4%	9.8	6.4	0.4%-1.7%	11.2	7.2
房地產投資	0.2%-2.3%	17.6	10.3	0.5%-2.2%	12.7	8.3	0.5%-2.3%	6.6	4.3
多策略投資	0.5%-1.1%	8.8	5.2	0.6%-1.1%	7.1	4.6	0.6%-1.1%	5.9	3.8
其他投資 ^[1]	0.2%-1.4%	24.9	14.6	0.1%-0.6%	5.5	3.7	-	1.4	0.8
所有產品		170.2	100.0		152.8	100.0		156.0	100.0

[1] 自2021年第一季度以來，我們將剩餘的所有與公司併購及收購掛鈎的夾層融資產品從信貸重新分類至私募股權，金額為人民幣47億元，因為其性質更類似於股權而非信貸。我們亦修訂了比較期間的列報方式以符合本期列報方式

除公開市場投資外，所有資產管理規模均以成本列賬，且於所示期間內並無反映任何按市價計值的影響。

長期私募股權投資佔資產管理規模總額的比例愈來愈高，預計有助我們通過管理費收取更多經常性收入。私募股權投資佔資產管理規模總額的百分比由截至2019年12月31日的64.4%增至截至2020年12月31日的77.0%，並進一步增至截至2021年12月31日的83.9%，主要是由於市場對私募股權投資的需求不斷上升，以及此長期基金投資策略的累計影響所致。歌斐近年亦專注發展跟投及直接投資的實力，日後有望增加該等投資，繼而進一步提升我們可向客戶收取的費率。

自2019年第三季度起，歌斐已停止發行私募債權產品並轉為發行更多標準化公開市場產品。因此，私募債權產品(在上表中歸類為「其他投資」)佔歌斐資產管理規模總額的百分比由截至2019年12月31日的14.6%減至截至2020年12月31日的3.7%，並進一步減至截至2021年12月31日的0.8%；歌斐的公開市場產品佔資產管理規模總額的百分比由截至2019年12月31日的5.5%增至截至2020年12月31日的6.4%及截至2021年12月31日的7.2%。

財務資料

於房地產投資方面，鑒於不斷變化的風險及此類投資的回報，歌斐於過去幾年一直戰略性調整投資策略，在國內逐步從投資住宅房地產轉至商業房地產。

此外，倘投資回報超過若干限值，則截至2021年12月31日歌斐75.0%以上的資產管理規模可產生業績報酬收入（一般於撤資或變現相關投資時將有關業績報酬收入入賬）。

另外，為應對客戶針對增加海外投資機會的需求，我們現正與更多不同資產類別的海外合作夥伴合作，並增加海外投資金額。Gopher GP管理的海外資產管理規模分別為人民幣252億元、人民幣252億元及人民幣284億元（45億美元），分別佔其截至2019年、2020年及2021年12月31日的資產管理業務的資產管理規模總額14.8%、16.5%及18.2%。

經營業績的組成部分

收入

我們從三個業務分部產生收入：財富管理、資產管理以及其他業務。我們主要從以下業務產生收入：

財富管理業務收入

當客戶購買財富管理分公司推薦的投資產品時，一般會認購相關產品提供商所管理的基金。就購買而言，我們的財富管理分公司有權就所提供服務從基金或產品提供商收取服務費用，繼而產生收入，當中包括：

- a. 財富管理分公司於基金成立之時向其提供集資服務而從基金收取募集費收入；
- b. 於基金期限內為基金提供持續的投後管理服務而從基金收取管理費，我們會定期（通常每季度、每半年或每年）收取有關服務費；
- c. 在我們並無按照條款b所述收取基金管理費的若干情況下，我們就已提供持續投後管理服務從產品提供商收取基金的部分管理費，有關費用乃與相關產品提供商訂立的產品分銷協議有關，我們於基金期限內會定期（通常每季度、每半年或每年）收取有關服務費；及
- d. 在若干情況下，我們就已提供持續投後管理服務從產品提供商收取基金的部分業績報酬收入，有關收入乃與相關產品提供商訂立的產品分銷協議有關，並基於基金投資表現超出若干基準的部分計算，亦稱為「附帶權益」。

我們亦透過轉介客戶向保險公司購買保險產品賺取募集費收入。

財務資料

資產管理業務收入

倘客戶購買的投資產品由歌斐發行，則歌斐有權以基金管理人的身份收取費用，繼而產生收入，當中包括：

- a. 倘投資產品主要直接由歌斐（而非財富管理分公司）進行分銷，則就向基金提供的集資服務從基金收取募集費收入。於往績記錄期內，大部分歌斐產品由財富管理分公司進行分銷。自2020年第四季度起，由於歌斐一直直接銷售我們所有的私募股權／風險投資產品以符合新規例¹，故與該等產品相關的募集費收入乃確認為資產管理分部收入。
- b. 就向基金提供的基金管理服務從基金收取管理費；
- c. 就向基金提供的基金管理服務從基金獲取附帶權益（作為業績報酬收入），並作為基金管理人實現超額回報的激勵，而超額回報乃按基金投資表現超出若干上限的部分計算；及

歌斐（作為專有產品提供商）與財富管理分公司按公平磋商原則就產品分銷訂立協議，且根據有關協議，歌斐在若干情況下可與財富管理分公司分攤部分管理費及業績報酬收入。就與財富管理分公司分攤的管理費及業績報酬收入而言，該等集團內公司間收入會從合併經營報表扣除。

上述收入模型的說明反映訂約各方之間就分攤費用訂立多份合約協議。我們收取的費用最終乃由客戶承擔，原因為客戶認購基金時協定由基金就其所獲提供服務向諾亞的財富管理分公司及／或相關產品提供商（包括歌斐）付費。

下表概述來自兩個業務分部的收入：

	財富管理分部	資產管理分部
募集費收入	從基金收取 — 就諾亞正行所分銷產品的 集資服務 從保險公司收取 — 就客戶轉介服務	從基金收取 — 就歌斐直接出售產品的 集資服務

¹ 根據於2020年10月生效的監督管理辦法，獨立基金分銷機構（如諾亞正行）不得分銷投資於私募股權／風險投資產品的私募投資基金（惟中國證監會允許者除外），並須專門分銷投資於公開市場的基金。私募投資基金的持牌基金管理人（如歌斐）不受監督管理辦法的規限。

財務資料

	財富管理分部	資產管理分部
管理費	從基金及／或產品提供商收取 — 就所提供投後管理服務	從基金收取 — 就所提供基金管理服務及 投後管理服務
業績報酬收入	從產品提供商收取 — 就所提供投後管理服務	從基金收取 — 就所提供基金管理服務及 投後管理服務

此外，我們亦從(i)我們在財富管理分部提供綜合金融服務；及(ii)其他服務分部收取其他服務費：

- *財富管理*：從投資者教育業務及我們所提供其他綜合金融服務產生的收入；
- *其他服務*：從客戶就放貸業務及我們所提供其他服務支付的服務費。

經營成本及開支

我們的財務狀況及經營業績直接受經營成本及開支影響，主要包括(i)薪酬及福利，包括理財師的薪金及佣金、股權激勵開支、績效獎金及其他僱員的薪金及花紅、(ii)銷售開支、(iii)一般及行政開支、(iv)信用損失撥備及(v)其他經營開支，部分被獲發的政府補貼所抵銷。我們的經營成本及開支主要受多個因素影響，包括僱員人數、租金開支及若干非現金支出。

薪酬及福利

薪酬及福利主要包括理財師的薪金及佣金、投資業專業人士及其他僱員的薪金及花紅、僱員及董事的股權激勵開支，以及與業績報酬收入有關的獎金。截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們的僱員人數分別為2,992名、2,960名及3,148名。2021年，我們對人才庫進行戰略投資，以把握市場機遇及長期增長潛力，導致僱員人數較2020年增加6.4%。我們預計將繼續進行人才投資，並仍會密切監察僱員人數，以保持高運營效率。

於2019年、2020年及2021年，我們產生理財師薪酬分別人民幣625.0百萬元、人民幣614.0百萬元及人民幣920.9百萬元（144.5百萬美元），分別佔同期淨收入的18.4%、18.6%及21.5%。截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們有1,288名、1,231名及

財務資料

1,316名理財師，其薪酬通常包括基本薪金、季度花紅及年底績效花紅。我們預測，由於我們繼續依賴理財師分銷更多投資產品，因此理財師的薪酬及福利將繼續為成本及開支的重要部分。

股權激勵開支包括向僱員及董事的授出及歸屬的股票期權及受限制股份。我們於2008年及2010年採納的兩個股份激勵計劃均被2017年的新股份激勵計劃所取代。由於我們計劃繼續向僱員及董事授予股票期權或受限制股份，因此，我們預期日後將產生與股票期權或受限制股份有關的額外股權激勵開支。

股權激勵開支計入2019年、2020年及2021年的薪酬及福利。下表載列股權激勵開支的絕對金額以及佔所示期間的淨收入百分比：

	截至12月31日止年度						
	2019年		2020年		2021年		
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	美元	%
	(以千元計，百分比除外)						
股票期權	40,533	1.2	21,837	0.7	18,081	2,837	0.4
受限制股份	54,364	1.6	37,952	1.1	32,956	5,172	0.8
股權激勵開支總額	94,897	2.8	59,789	1.8	51,037	8,009	1.2

銷售開支

銷售開支主要包括(i)服務中心的相關經營開支(如租金開支)，及(ii)線上線下的營銷活動開支。截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們分別於中國的82個、80個及84個城市經營服務中心。

一般及行政開支

一般及行政開支主要包括租賃辦公地方的租金及相關開支及專業服務費。該等主要項目包括(其中包括)本集團及地區總部以及辦公室的租金開支、折舊開支及諮詢開支。

信用損失撥備

信用損失撥備指貸款損失備抵以及其他金融資產的淨變動。所錄得信用損失撥備主要與承興事件及應收貸款有關。

其他經營開支

其他經營開支主要包括與其他服務費相關，直接產生的各種開支。

財務資料

政府補貼

政府補貼乃自中國從地方政府收取的現金補貼，作為於若干地方區域進行投資及經營的激勵。該等補貼用於一般企業用途及反映為所抵銷的經營成本及開支。

財務業績

下表載列於所示期間的合併經營業績概要。該資料應與本文件中其他部分所載的合併財務報表及相關附註一併閱讀。於任何期間的經營業績未必代表任何未來期間的預期業績。

	截至12月31日止年度			
	2019年	2020年	2021年	
	人民幣	人民幣	人民幣	美元
	(以千元計)			
收入				
其他收入：				
募集費收入	690,860	679,014	1,130,894	177,462
管理費	524,692	700,157	913,700	143,379
業績報酬收入	23,437	180,529	391,903	61,498
其他服務費	522,958	196,151	161,982	25,419
來自其他總收入	1,761,947	1,755,851	2,598,479	407,758
來自歌斐所管理基金的收入：				
募集費收入	240,808	129,823	140,522	22,051
管理費	1,320,773	1,230,042	1,195,309	187,570
業績報酬收入	89,648	208,996	392,290	61,559
來自歌斐所管理基金的總收入	1,651,229	1,568,861	1,728,121	271,180
總收入	3,413,176	3,324,712	4,326,600	678,938
減：增值稅相關附加費	(21,364)	(18,886)	(33,506)	(5,258)
淨收入	3,391,812	3,305,826	4,293,094	673,680
經營成本及開支：				
薪酬及福利	(1,610,770)	(1,504,012)	(2,168,880)	(340,345)
銷售開支	(331,346)	(271,692)	(437,131)	(68,595)
一般及行政開支	(296,492)	(277,879)	(383,321)	(60,151)
信用損失撥備	(130,723)	(8,083)	(112,959)	(17,726)
其他經營開支	(196,793)	(99,040)	(107,844)	(16,923)
政府補貼	89,278	113,356	115,939	18,193
經營成本及開支總額	(2,476,846)	(2,047,350)	(3,094,196)	(485,547)
經營所得收益：	914,966	1,258,476	1,198,898	188,133

財務資料

	截至12月31日止年度			
	2019年	2020年	2021年	
	人民幣	人民幣	人民幣	美元
	(以千元計)			
其他收益(開支)：				
利息收益	89,099	67,317	71,866	11,277
利息開支	(430)	–	–	–
投資收益(損失)	(28,620)	(86,369)	65,426	10,267
和解開支	–	(1,828,907)	(19,908)	(3,124)
其他收益(開支)	(7,040)	4,164	(18,240)	(2,862)
其他收益(開支)總額	53,009	(1,843,795)	99,144	15,558
扣除所得稅及於聯屬公司				
投資收益前的利潤(損失)	967,975	(585,319)	1,298,042	203,691
所得稅開支	(220,025)	(258,460)	(293,940)	(46,126)
於聯屬公司投資收益	115,809	100,257	301,979	47,387
淨利潤(損失)	863,759	(743,522)	1,306,081	204,952
減：非控股權益應佔淨				
(損失)利潤	34,608	1,703	(8,050)	(1,263)
諾亞股東應佔淨利潤(損失)	829,151	(745,225)	1,314,131	206,215

截至2021年12月31日止年度與截至2020年12月31日止年度的比較

總收入。總收入由2020年的人民幣3,324.7百萬元增加30.1%至2021年的人民幣4,326.6百萬元(678.9百萬美元)。總收入增加主要是由於募集費收入、管理費和業績報酬收入增加。

經營成本及開支。經營成本及開支由2020年的人民幣2,047.4百萬元增加51.1%至2021年的人民幣3,094.2百萬元(485.5百萬美元)。經營成本及開支增加主要由於我們在人才、技術、投資研究能力及客戶服務方面的投資所驅動。

其他收益(開支)。我們於2021年產生的其他收益為人民幣99.1百萬元(15.6百萬美元)，而2020年的其他開支則為人民幣1,843.8百萬元。於2020年所產生的其他開支主要歸因於(i)和解開支人民幣1,828.9百萬元，與承興事件相關，及(ii)投資損失人民幣86.4百萬元，主要是由於減值虧損人民幣115.1百萬元，部分被來自其他投資的投資收益抵銷。

所得稅開支。所得稅開支由2020年的人民幣258.5百萬元增加13.7%至2021年的人民幣293.9百萬元(46.1百萬美元)，主要是由於應納稅所得額增加所致。

諾亞股東應佔淨利潤(損失)。2021年諾亞股東應佔淨利潤為人民幣1,314.1百萬元(206.2百萬美元)，而2020年諾亞股東應佔淨損失則為人民幣745.2百萬元。

財務資料

截至2020年12月31日止年度與截至2019年12月31日止年度的比較

總收入。總收入由2019年的人民幣3,413.2百萬元略為減少2.6%至2020年的人民幣3,324.7百萬元。總收入減少主要是由於COVID-19流行病，出行禁令導致2020年分銷的海外保險產品減少，以及增值服務的其他服務費減少。

經營成本及開支。經營成本及開支由2019年的人民幣2,476.8百萬元減少17.3%至2020年的人民幣2,047.4百萬元。經營成本及開支減少主要是由於其他薪酬的相關開支減少，以及與我們的財富管理業務相關的信用損失撥備減少所導致，部分被歌斐管理的資產管理業務的履約費薪酬增加所抵銷。

其他收益(開支)。我們於2020年產生的其他開支為人民幣1,843.8百萬元，而2019年的其他收益則為人民幣53.0百萬元。所產生的其他開支主要歸因於(i)和解開支人民幣1,828.9百萬元，與承興事件投資者的現有及潛在未來結算計劃相關，及(ii)投資損失人民幣86.4百萬元，主要是由於減值虧損人民幣115.1百萬元，部分被來自其他投資的投資收益抵銷。於2019年，我們錄得其他收益人民幣53.0百萬元，主要是歸因於利息收益人民幣89.1百萬元，部分被投資損失人民幣28.6百萬元抵銷。於2019年的投資損失主要歸因於若干持有至到期投資的信用惡化導致減值虧損人民幣104.4百萬元，部分被來自其他投資的投資收益抵銷。

所得稅開支。所得稅開支由2019年的人民幣220.0百萬元增加17.5%至2020年的人民幣258.5百萬元，主要是由於應納稅所得額增加。

諾亞股東應佔淨利潤(損失)。2020年諾亞股東應佔淨損失為人民幣745.2百萬元，而2019年諾亞股東應佔淨利潤則為人民幣829.2百萬元。

財富管理

	截至12月31日止年度			
	2019年	2020年	2021年	
	人民幣	人民幣	人民幣	美元
	(以千元計)			
收入				
其他收入：				
募集費收入	688,652	677,726	1,130,653	177,425
管理費	520,013	697,140	912,506	143,192
業績報酬收入	23,333	180,385	391,903	61,498
其他服務費	222,912	123,458	92,352	14,492
來自其他總收入	1,454,910	1,678,709	2,527,414	396,607

財務資料

	截至12月31日止年度			
	2019年	2020年	2021年	
	人民幣	人民幣	人民幣	美元
	(以千元計)			
來自歌斐所管理基金的收入：				
募集費收入	239,409	88,520	50,247	7,885
管理費 ⁽¹⁾	635,437	587,307	557,094	87,420
業績報酬收入	97	24,920	77,218	12,117
來自歌斐所管理資基金的				
總收入	874,943	700,747	684,559	107,422
總收入	2,329,853	2,379,456	3,211,973	504,029
減：增值稅相關附加費	(10,574)	(13,123)	(17,076)	(2,680)
淨收入	2,319,279	2,366,333	3,194,897	501,349
經營成本及開支：				
薪酬及福利	(1,232,380)	(1,099,769)	(1,654,289)	(259,594)
銷售開支	(287,541)	(228,853)	(354,128)	(55,570)
一般及行政開支	(194,908)	(197,511)	(270,253)	(42,409)
信用損失撥備	(121,572)	(3,785)	(6,490)	(1,018)
其他經營開支	(103,846)	(76,983)	(53,616)	(8,414)
政府補助	58,704	58,046	65,368	10,258
經營成本及開支總額	(1,881,543)	(1,548,855)	(2,273,408)	(356,747)
經營所得收益：	437,736	817,478	921,489	144,602

(1) 根據歌斐與我們的財富管理分公司就產品分銷訂立的協議，歌斐與財富管理業務分部分別於2019年、2020年及2021年分攤管理費人民幣151.8百萬元、人民幣159.0百萬元及人民幣135.1百萬元(21.2百萬美元)。該等集團內公司間收入已從合併經營報表扣除。有關該協議的詳情，請參閱「財務資料－經營業績的組成部分－收入－資產管理業務收入」。

截至2021年12月31日止年度與截至2020年12月31日止年度的比較

總收入。就財富管理業務而言，總收入由2020年的人民幣2,379.5百萬元增加35.0%至2021年的人民幣3,212.0百萬元(504.0百萬美元)。募集量由2020年人民幣947億元增加2.6%至2021年的人民幣972億元(153億美元)，主要是由於私募證券基金產品募集量增加人民幣26億元。

- 來自募集費收入的總收入由2020年的人民幣766.2百萬元增加54.1%至2021年的人民幣1,180.9百萬元(185.3百萬美元)，主要是由於我們在2021年分銷更多費率較高的投資產品。
- 來自管理費的總收入由2020年的人民幣1,284.4百萬元增加14.4%至2021年的人民幣1,469.6百萬元(230.6百萬美元)。該增加主要是由於我們先前分銷的長期投資產品的累積管理費。

財務資料

- 來自業績報酬收入的總收入由2020年的人民幣205.3百萬元增加128.5%至2021年的人民幣469.1百萬元(73.6百萬美元)，主要是由於我們從產品供應商收到和分享的私募證券基金產品中獲得更多業績報酬收入。私募證券基金產品的募集量由2020年的人民幣352億元增加7.4%至2021年的人民幣378億元(59億美元)。
- 來自其他服務費的總收入由2020年的人民幣123.5百萬元減少25.2%至2021年的人民幣92.4百萬元(14.5百萬美元)，主要是由於我們自2019年下半年以來大幅減少貸款業務，故該業務錄得的服務費減少。

經營成本及開支。就財富管理業務而言，我們的經營成本及開支由2020年的人民幣1,548.9百萬元增加46.8%至2021年的人民幣2,273.4百萬元(356.7百萬美元)，主要是由於我們對人才和客戶體驗的持續戰略投資，以及COVID-19疫情導致2020年產生的開支較少。

- 薪酬及福利包括理財師及其他僱員的薪酬。薪酬及福利由2020年的人民幣1,099.8百萬元增加50.4%至2021年的人民幣1,654.3百萬元(259.6百萬美元)。於2021年，理財師薪酬較2020年增加46.9%，而其他薪酬則較2020年增加54.8%，主要由於我們的僱員薪酬結構調整以及募集量增加。
- 銷售開支由2020年的人民幣228.9百萬元增加54.7%至2021年的人民幣354.1百萬元(55.6百萬美元)，主要是由於我們在客戶活動和服務上的支出增加。
- 一般及行政開支由2020年的人民幣197.5百萬元增加36.9%至2021年的人民幣270.3百萬元(42.4百萬美元)，主要是由於技術相關開支及諮詢費增加。
- 信用損失撥備由2020年的人民幣3.8百萬元增加至2021年的人民幣6.5百萬元(1.0百萬美元)，主要是由於計提與若干基金有關的應收賬款備抵。
- 其他經營開支由2020年的人民幣77.0百萬元減少30.4%至2021年的人民幣53.6百萬元(8.4百萬美元)，這與其他服務費減少一致。
- 2020年及2021年的政府津貼分別為人民幣58.0百萬元及人民幣65.4百萬元(10.3百萬美元)。

財務資料

截至2020年12月31日止年度與截至2019年12月31日止年度的比較

總收入。就財富管理業務而言，總收入由2019年的人民幣2,329.9百萬元增加2.1%至2020年的人民幣2,379.5百萬元。募集量由2019年的人民幣785億元增加20.6%至2020年的人民幣947億元，主要是由於我們分銷的公開市場產品大幅增加，顯示我們於上述轉型中獲得成功。

- 來自募集費收入的總收入由2019年的人民幣928.1百萬元減少17.4%至2020年的人民幣766.2百萬元，主要是由於COVID-19流行病導致分銷的保險產品減少。
- 來自管理費的總收入由2019年的人民幣1,155.5百萬元增加11.2%至2020年的人民幣1,284.4百萬元。該增加主要是由於我們先前所分銷投資產品的管理費的累計影響。
- 來自業績報酬收入的總收入由2019年的人民幣23.4百萬元增加776.2%至2020年的人民幣205.3百萬元，主要是由於公開市場產品及私募股權產品的業績報酬收入增加。
- 來自其他服務費的總收入由2019年的人民幣222.9百萬元減少44.6%至2020年的人民幣123.5百萬元，主要是由於COVID-19流行病期間，我們向客戶提供的增值服務減少。

經營成本及開支。就財富管理業務而言，我們的經營成本及開支由2019年的人民幣1,881.5百萬元減少17.7%至2020年的人民幣1,548.9百萬元。

- 薪酬及福利包括理財師及其他僱員的薪酬。薪酬及福利由2019年的人民幣1,232.4百萬元減少10.8%至2020年的人民幣1,099.8百萬元。於2020年，由於我們精簡財富管理業務的僱員，使理財師薪酬較2019年減少1.9%，而其他薪酬則較2019年減少19.9%。
- 銷售開支由2019年的人民幣287.5百萬元減少20.4%至2020年的人民幣228.9百萬元，主要是由於COVID-19流行病導致線下營銷活動減少。
- 一般及行政開支由2019年的人民幣194.9百萬元增加1.3%至2020年的人民幣197.5百萬元，主要是由於研究及招聘的投資增加。
- 信用損失撥備由2019年的人民幣121.6百萬元減少96.9%至2020年的人民幣3.8百萬元。於2019年，大部分該等撥備為應收賬款的一次性撇銷開支，與承興事件相關的若干債權基金產品有關。
- 其他經營開支由2019年的人民幣103.8百萬元減少25.9%至2020年的人民幣77.0百萬元，主要是由於與以諾教育及我們借貸業務提供的投資產品分銷的有關開支減少。
- 2019年及2020年的政府津貼分別為人民幣58.7百萬元及人民幣58.0百萬元。

財務資料

資產管理

	截至12月31日止年度			
	2019年	2020年	2021年	
	人民幣	人民幣	人民幣	美元
	(以千元計)			
收入				
其他收入：				
募集費收入	2,208	1,288	241	38
管理費	4,679	3,017	1,194	187
業績報酬收入	104	144	–	–
其他服務費	4,274	7,451	1,390	218
來自其他總收入	11,265	11,900	2,825	443
來自歌斐所管理基金的收入：				
募集費收入	1,399	41,303	90,275	14,166
管理費	685,336	642,735	638,215	100,150
業績報酬收入	89,551	184,076	315,072	49,442
來自歌斐所管理基金的總收入	776,286	868,114	1,043,562	163,758
總收入	787,551	880,014	1,046,387	164,201
減：增值稅相關附加費	(3,971)	(4,521)	(4,923)	(773)
淨收入	783,580	875,493	1,041,464	163,428
經營成本及開支：				
薪酬及福利	(279,895)	(339,691)	(450,034)	(70,620)
銷售開支	(26,661)	(34,302)	(55,790)	(8,755)
一般及行政開支	(71,805)	(59,440)	(70,686)	(11,092)
信用損失撥備	(3,800)	(251)	(13,275)	(2,083)
其他經營開支	(25,978)	(6,443)	(4,347)	(682)
政府補助	15,878	24,443	37,905	5,948
經營成本及開支總額	(392,261)	(415,684)	(556,227)	(87,284)
經營所得收益：	391,319	459,809	485,237	76,144

財務資料

截至2021年12月31日止年度與截至2020年12月31日止年度的比較

總收入。就資產管理業務而言，我們的總收入由2020年的人民幣880.0百萬元增加18.9%至2021年的人民幣1,046.4百萬元（164.2百萬美元）。歌斐的資產管理規模由截至2020年12月31日的人民幣1,528億元增加至截至2021年12月31日的人民幣1,560億元（245億美元），乃由於私募股權產品持續增長，部分被信用產品和房地產產品贖回所抵銷。

- 來自募集費收入的總收入由2020年的人民幣42.6百萬元增加112.5%至2021年的人民幣90.5百萬元（14.2百萬美元），主要是由於自2020年第四季度起，私募股權產品分銷由財富管理轉撥至資產管理，以符合相關規定。
- 來自管理費的總收入由2020年的人民幣645.8百萬元減少1.0%至2021年的人民幣639.4百萬元（100.3百萬美元），主要是由於信貸產品及房地產產品的資產管理規模減少。
- 來自業績報酬收入的總收入由2020年的人民幣184.2百萬元增加71.0%至2021年的人民幣315.1百萬元（49.4百萬美元），主要是由於私募股權產品的業績報酬收入增加。

經營成本及開支。就資產管理業務而言，我們的經營成本及開支由2020年的人民幣415.7百萬元增加33.8%至2021年的人民幣556.2百萬元（87.3百萬美元），主要是由於我們對人才的持續投資以及COVID-19疫情導致2020年產生的開支減少。

- 薪酬及福利包括投資業專業人士及其他僱員的薪酬。薪酬及福利由2020年的人民幣339.7百萬元增加32.5%至2021年的人民幣450.0百萬元（70.6百萬美元），乃由於增加投資業績報酬薪酬和人才招聘，以增強投資研究能力。
- 銷售開支由2020年的人民幣34.3百萬元增加62.6%至2021年的人民幣55.8百萬元（8.8百萬美元），主要是由於客戶服務開支及營銷開支增加。
- 一般及行政開支由2020年的人民幣59.4百萬元增加18.9%至2021年的人民幣70.7百萬元（11.1百萬美元），主要是由於技術相關開支增加。
- 信用損失撥備由2020年的人民幣0.03百萬元增加至2021年的人民幣13.3百萬元（2.1百萬美元）。2021年的撥備大部分乃就與數個私募股權產品相關的應收賬款計提。
- 政府津貼於截至2020年12月31日止年度及2021年為人民幣24.4百萬元及人民幣37.9百萬元（5.9百萬美元）。

財務資料

截至2020年12月31日止年度與截至2019年12月31日止年度的比較

總收入。就資產管理業務而言，我們的總收入由2019年的人民幣787.6百萬元增加11.7%至2020年的人民幣880.0百萬元。歌斐的資產管理規模由截至2019年12月31日的人民幣1,702億元減少至截至2020年12月31日的人民幣1,528億元，乃由於承興事件後自動贖回發行在外的私募債權產品，而承興事件屬一次性質。

- 來自管理費的總收入由2019年的人民幣690.0百萬元減少6.4%至2020年的人民幣645.8百萬元，主要是由於信貸產品的所管理資產減少。
- 來自業績報酬收入的總收入由2019年的人民幣89.7百萬元增加105.5%至2020年的人民幣184.2百萬元，主要是由於私募股權產品的業績報酬收入增加所致。

經營成本及開支。就資產管理業務而言，我們的經營成本及開支由2019年的人民幣392.3百萬元增加6.0%至2020年的人民幣415.7百萬元。

- 薪酬及福利包括投資業專業人士及其他僱員的薪酬。薪酬及福利由2019年的人民幣279.9百萬元增加21.4%至2020年的人民幣339.7百萬元，乃由於基金投資團隊的僱員人數增加。
- 銷售開支由2019年的人民幣26.7百萬元增加28.7%至2020年的人民幣34.3百萬元，主要是由於2020年的營銷諮詢費增加所致。
- 一般及行政開支由2019年的人民幣71.8百萬元減少17.2%至2020年的人民幣59.4百萬元，主要是由於2020年實施的開支控制所致。
- 政府津貼於截至2019年12月31日止年度及2020年為人民幣15.9百萬元及人民幣24.4百萬元。

其他業務

	截至12月31日止年度			
	2019年	2020年	2021年	
	人民幣	人民幣	人民幣	美元
	(以千元計)			
收入				
其他收入：				
其他服務費	295,772	65,242	68,240	10,708
來自其他總收入	295,772	65,242	68,240	10,708
總收入	295,772	65,242	68,240	10,708
減：增值稅相關附加費	(6,819)	(1,242)	(11,507)	(1,806)
淨收入	288,953	64,000	56,733	8,902

財務資料

	截至12月31日止年度			
	2019年	2020年	2021年	
	人民幣	人民幣	人民幣	美元
	(以千元計)			
經營成本及開支：				
薪酬及福利	(98,495)	(64,552)	(64,557)	(10,130)
銷售開支	(17,144)	(8,537)	(27,213)	(4,270)
一般及行政開支	(29,779)	(20,928)	(42,382)	(6,651)
信用損失撥備	(5,351)	(4,047)	(93,194)	(14,625)
其他經營開支	(66,969)	(15,614)	(49,881)	(7,827)
政府補貼	14,696	30,867	12,666	1,988
經營成本及開支總額	<u>(203,042)</u>	<u>(82,811)</u>	<u>(264,561)</u>	<u>(41,515)</u>
經營收益(損失)：	<u>85,911</u>	<u>(18,811)</u>	<u>(207,828)</u>	<u>(32,613)</u>

截至2021年12月31日止年度與截至2020年12月31日止年度的比較

總收入。就其他業務而言，我們於2021年的總收入為人民幣68.2百萬元(10.7百萬美元)，較2020年的人民幣65.2百萬元增加4.6%。

經營成本及開支。就其他業務而言，我們於2021年的經營成本及開支為人民幣264.6百萬元(41.5百萬美元)，較2020年的人民幣82.8百萬元增加219.5%，主要由於(i)信用損失撥備增加人民幣89.1百萬元(14.0百萬美元)，主要由於房地產行業加緊規管致使2021年房地產抵押貸款的經營環境轉變，及我們自2020年起將重心轉移至核心業務，(ii)與2020年因COVID-19疫情而產生較少的開支相比，出現與戰略相關諮詢費的持續性開支，以致銷售以及一般及行政開支增加，以及(iii)其他經營開支增加，主要歸因於我們於2021年購買新總部物業導致折舊開支增加人民幣53.8百萬元(8.4百萬美元)。

截至2020年12月31日止年度與截至2019年12月31日止年度的比較

總收入。就其他業務而言，我們於2020年的總收入為人民幣65.2百萬元，較2019年的人民幣295.8百萬元減少77.9%，主要是由於我們自2020年起的戰略性轉移至核心財富管理及資產管理業務。

經營成本及開支。就其他業務而言，我們於2020年的經營成本及開支為人民幣82.8百萬元，較2019年的人民幣203.0百萬元減少59.2%，主要是由於(i)因放貸業務減少，令其他經營開支減少；及(ii)自2019年起開始優化僱員架構，導致分部人數由截至2019年12月31日的142名減少至截至2020年12月31日的83名，令薪酬及福利減少，部分被2019年與貸款業務相關的政府補貼增加所抵銷。

財務資料

若干主要資產負債表項目討論

下表列示我們截至所示日期合併資產負債表的資料摘錄，其已摘錄自本文件附錄一A的經審核合併財務報表。

	截至12月31日			
	2019年	2020年	2021年	
	人民幣	人民幣	人民幣	美元
	(以千元計)			
現金及現金等價物	4,387,345	5,005,211	3,404,603	534,257
受限制現金	6,589	9,993	510	80
短期投資(包括截至2019年、2020年及2021年12月31日分別按公允價值人民幣642,759元、零及人民幣63,515元計量的短期投資)	671,259	114,928	92,803	14,563
應收賬款(扣除信用損失備抵，截至2019年、2020年及2021年12月31日分別為零、零及人民幣458元)	219,566	434,458	808,029	126,797
應收關聯方款項(扣除信用損失備抵，截至2019年、2020年及2021年12月31日分別為零、人民幣4,006元及人民幣30,128元)	548,704	520,178	451,389	70,833
應收貸款(扣除信用損失備抵，截至2019年、2020年及2021年12月31日分別為人民幣5,147元、人民幣5,863元及人民幣93,926元)	654,060	418,947	595,766	93,489
其他流動資產	243,701	199,447	163,710	25,690
流動資產總值	6,731,224	6,703,162	5,516,810	865,709
長期投資(包括截至2019年、2020年及2021年12月31日分別按公允價值人民幣531,359元、人民幣373,678元及人民幣457,284元計量的長期投資)	881,091	536,384	668,572	104,914
於聯屬公司的投資	1,272,261	1,264,685	1,402,083	220,017
物業及設備淨額	296,320	248,669	2,580,935	405,005
經營租賃使用權資產淨額	352,186	274,154	223,652	35,096

財務資料

	截至12月31日			
	2019年	2020年	2021年	
	人民幣	人民幣	人民幣	美元
	(以千元計)			
遞延稅項資產	167,430	224,240	335,905	52,711
其他非流動資產 (扣除信用損失備抵，截至2019年、 2020年及2021年12月31日分別為人民幣16,912 元、零及人民幣4,000元)	102,092	148,292	161,832	25,395
非流動資產總值	3,071,380	2,696,424	5,372,979	843,138
資產總值	9,802,604	9,399,586	10,889,789	1,708,847
應計工資及福利開支	555,719	705,622	946,547	148,534
應付所得稅	126,743	140,777	190,260	29,856
遞延收益	100,693	71,613	63,631	9,985
其他流動負債	721,898	432,650	649,255	101,882
或有負債	–	530,433	433,345	68,001
流動負債總額	1,505,053	1,881,095	2,283,038	358,258
經營租賃負債 (非流動)	362,757	194,384	130,956	20,550
遞延稅項負債	56,401	45,881	234,134	36,741
其他非流動負債	3,433	855	100,020	15,695
負債總額	1,927,644	2,122,215	2,748,148	431,244
流動資產淨值	5,226,171	4,822,067	3,233,772	507,451
資產淨值	7,874,960	7,277,371	8,141,641	1,277,603
非控股權益	861,493	91,860	100,866	15,829
負債及權益總額	9,802,604	9,399,586	10,889,789	1,708,847

財務資料

應收賬款

應收賬款指已開具發票或我們有權開具發票的金額。由於我們有權在向客戶提供服務時，無條件收取代價，因此我們不會確認任何合同資產。截至2019年、2020年及2021年12月31日，應收賬款餘額基本在一年之內。於截至2019年、2020年及2021年12月31日分別扣除零、零及人民幣0.5百萬元之信用損失備抵後，我們截至2019年、2020年及2021年12月31日的應收賬款分別為人民幣219.6百萬元、人民幣434.5百萬元及人民幣808.0百萬元（126.8百萬美元）。於往績記錄期，我們扣除信用損失備抵後應收賬款的增加是由於我們的財富管理及資產管理業務的增長所致。於2022年4月30日，我們於2021年12月31日的應收賬款約82.0%（即人民幣662.6百萬元）已於其後收回。

應收貸款

應收貸款指向個人客戶提供貸款，以作為我們其他業務中的增值業務。截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們的應收貸款分別為人民幣659.2百萬元、人民幣424.8百萬元及人民幣689.7百萬元（108.2百萬美元）。截至2019年、2020年及2021年12月31日，分別為人民幣508.6百萬元、人民幣370.4百萬元及人民幣620.8百萬元（97.4百萬美元）的貸款均由抵押品擔保。

最初，應收貸款會按公允價值確認，即為初始貸款發放的現金，隨後，會通過實際利率法按攤銷成本計量，並按能夠反映我們對無法收回金額所作的最佳估計扣除備抵。截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們分別錄得信用損失備抵人民幣5.1百萬元、人民幣5.9百萬元及人民幣93.9百萬元（14.7百萬美元）。2021年應收貸款信用損失備抵的增加主要因為房地產行業加緊規管導致2021年房地產抵押品的商業環境有所轉變，以及我們自2020年起將重心轉移至核心業務。於2022年4月30日，我們於2021年12月31日的應收貸款約20.6%（即人民幣122.5百萬元）已於其後收回。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，逾期的應收貸款並無重大可收回性問題，我們認為應收貸款撥備充足。

下表列示截至所示日期的應收貸款明細。

	截至12月31日			
	2019年	2020年	2021年	2021年
	人民幣	人民幣	人民幣	美元
	(以千元計)			
應收貸款：				
— 信用期內	554,178	261,434	536,758	84,229
— 逾期	105,029	163,376	152,934	23,999
應收貸款總額	659,207	424,810	689,692	108,228
信用損失備抵	(5,147)	(5,863)	(93,926)	(14,739)
應收貸款淨額	654,060	418,947	595,766	93,489

財務資料

投資

基於投資產品的性質，我們為自身作出的投資主要包含(i)有規定限期且通常支付預期固定或浮動回報率的持有至到期投資(按攤銷成本列賬)，(ii)由我們購買並持有的交易債務證券，主要為短期內出售，(iii)不符合持有至到期或交易債務證券標準的可供出售投資，並按公允價值列報，公允價值變動遞延計入其他綜合收益，(iv)合併投資基金所持按公允價值計量的投資，其反映投資公司就美國公認會計準則按公允價值列報的投資，以及(v)其他長期投資，包括我們以有限合夥人身份對多項私募股權基金進行的投資(所持權益較小)，以及對多家公司的普通股股權投資(權益小於20%)。我們已進一步將上述投資按合同到期日少於一年或超過一年劃分為短期投資及長期投資。

下表列示截至所示日期我們根據投資產品性質分類的投資及其各自結餘明細。

	截至12月31日			
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣	2021年 美元
	(以千元計)			
短期投資				
持有至到期投資	28,500	114,928	29,288	4,596
可供出售投資	–	–	13,805	2,166
交易債務證券	–	–	14,804	2,323
按公允價值計量的股本證券	–	–	7,925	1,244
按公允價值計量的合併投資基金 所持投資	642,759	–	26,981	4,234
短期投資總額	671,259	114,928	92,803	14,563
長期投資				
其他長期投資				
– 按公允價值計量的投資	255,967	285,045	376,957	59,153
– 按成本減去減值計量的投資				
– 私募股權基金產品	105,614	100,295	96,302	15,112
– 按成本減去減值計量的其他投資	207,302	62,411	114,986	18,044
其他長期投資總額	568,883	447,751	588,245	92,309
持有至到期投資	36,816	–	–	–
可供出售投資	15,081	14,135	–	–
按公允價值計量的合併投資基金 所持投資	260,311	74,498	80,327	12,605
長期投資總額	881,091	536,384	668,572	104,914
投資總額	1,552,350	651,312	761,375	119,477

財務資料

我們的短期投資結餘由截至2019年12月31日的人民幣671.3百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣114.9百萬元，主要因為按公允價值計量的合併投資基金所持投資減少，並進一步減少至截至2021年12月31日的人民幣92.8百萬元（14.6百萬美元），主要因為持有至到期投資減少。我們的長期投資結餘由截至2019年12月31日的人民幣881.1百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣536.4百萬元，主要因為其他長期投資及按公允價值計量的合併投資基金所持投資減少，並增加24.6%至截至2021年12月31日的人民幣668.6百萬元（104.9百萬美元），主要因為其他長期投資增加。

於往績記錄期，我們於初始確認後各會計期間按公允價值計量持續評估我們的投資表現。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，我們從投資基金及股權投資所賺取的公允價值收益分別為人民幣50.9百萬元、人民幣17.8百萬元及人民幣69.9百萬元（11.0百萬美元）。有關我們按公允價值計量的投資的進一步詳情，請參閱本文件附錄一A所載列的會計師報告附註5。有關未按公允價值計量的投資，我們於各個會計期間結束後對各項投資進行全面減值分析，並於需要減值時記錄其減值虧損。由於若干持有至到期投資的信用惡化，我們於截至2019年12月31日止年度確認減值虧損人民幣104.4百萬元。截至2020年及2021年12月31日止年度，我們亦分別確認減值虧損人民幣115.1百萬元及人民幣10.0百萬元（1.6百萬美元），主要因為一單項投資經營惡化。

於聯屬公司的投資

我們於聯屬公司的投資主要包括(i)投資我們一般透過擁有20%或以上所有權權益而具有重大影響力但不具控制權的聯屬公司，及(ii)投資我們作為普通合夥人或基金管理人的基金，包括房地產和房地產基金中基金、私募股權基金中基金以及其他公開證券基金中基金。

下表列示截至所示日期對聯屬公司投資的明細。

	截至12月31日			
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣	2021年 美元
	(以千元計)			
於聯屬公司的投資	121,140	111,393	112,483	17,652
於基金的投資	1,151,121	1,153,292	1,289,600	202,365
於聯屬公司的投資總額	<u>1,272,261</u>	<u>1,264,685</u>	<u>1,402,083</u>	<u>220,017</u>

財務資料

我們於聯屬公司的投資自截至2019年12月31日的人民幣1,272.3百萬元小幅減少至截至2020年12月31日的人民幣1,264.7百萬元，主要由於減少對某一房地產基金的投資所致。我們於聯屬公司的投資自截至2020年12月31日的人民幣1,264.7百萬元增加10.9%至截至2021年12月31日的人民幣1,402.1百萬元（220.0百萬美元），主要由於基金相關投資的公允價值增加所致。

下表列示截至2019年、2020年及2021年12月31日，假設所有權為100%，我們於聯屬公司的投資的合併資產負債表財務資料摘要。

	截至12月31日			
	2019年	2020年	2021年	2021年
	人民幣	人民幣	人民幣	美元
	(以千元計)			
流動資產	3,727,537	3,586,516	5,356,698	840,583
非流動資產	32,074,801	33,138,315	32,633,598	5,120,924
流動負債	990,696	1,439,746	1,788,077	280,588
非流動負債	1,668,928	–	376,544	59,088

下表列示截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，假設所有權為100%的我們於聯屬公司的投資的合併經營業績財務資料摘要。

	截至12月31日止年度			
	2019年	2020年	2021年	2021年
	人民幣	人民幣	人民幣	美元
	(以千元計)			
收入	2,177,056	670,878	225,559	35,395
經營收益(損失)	470,278	72,683	(554,579)	(87,025)
已變現及未變現投資收益淨額	632,934	3,582,239	5,107,283	801,444
淨利潤	1,109,261	3,654,922	4,505,646	707,034

應收關聯方款項

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，我們有若干關聯方交易。有關與我們關聯方交易相關的詳情，請參閱本文件「關聯方交易」及附錄一A所載會計師報告附註19。

財務資料

截至2019年、2020年及2021年12月31日，與買賣交易相關的應收關聯方款項包括如下：

	截至12月31日			
	2019年	2020年	2021年	2021年
	人民幣	人民幣	人民幣	美元
	(以千元計)			
歌斐資產被投資基金	428,724	433,936	303,280	47,591
Gopher Capital GP Ltd. 被投資基金	70,247	46,039	97,378	15,281
總計	498,971	479,975	400,658	62,872

截至2019年、2020年及2021年12月31日，與所分配貸款相關的應收關聯方款項包括如下：

	截至12月31日			
	2019年	2020年	2021年	2021年
	人民幣	人民幣	人民幣	美元
	(以千元計)			
歌斐資產被投資基金	42,170	27,226	18,850	2,958
Gopher Capital GP Ltd. 被投資基金	7,563	12,977	31,881	5,003
總計	49,733	40,203	50,731	7,961

該等非貿易貸款按要求償還，預期於一年內到期，當中大部分為免息。截至2022年4月30日，與截至2021年12月31日貸款餘額相關的約人民幣2.7百萬元或5.4%已於其後結清。本集團估計，餘下貸款餘額人民幣48.0百萬元將於2022年12月31日或之前悉數結清。

財務資料

預期信用損失

下表載列截至2020年及2021年12月31日的應收賬款、應收關聯方款項及應收貸款的預期信用損失率：

	截至2020年12月31日			截至2021年12月31日		
	總賬面值	備抵	預期信用 損失率	總賬面值	備抵	預期信用 損失率
	(人民幣元，以千元計，百分比除外)			(人民幣元，以千元計，百分比除外)		
應收貸款						
到期日內	261,434	(2,262)	0.9%	536,758	(16,368)	3.1%
已逾期	163,376	(3,601)	2.2%	152,934	(77,558)	51.1%
應收賬款						
組合基準	434,458	-	不適用	807,571	-	不適用
個別基準	-	-	不適用	458	(458)	100.0%
應收關聯方款項						
組合基準	516,172	-	不適用	410,131	-	不適用
個別基準	4,006	(4,006)	100.0%	41,258	(30,128)	73.0%

除上表所示者外，我們亦持有截至2020年及2021年12月31日按攤銷成本計量的若干類別金融資產，如現金及現金等價物、受限制現金、持有至到期投資、其他流動資產及其他非流動資產。由於該等金融資產的性質及重要性，管理層已評估其信用風險較低。

流動資金及資本資源

我們主要以經營活動所產生的現金為運營撥資。於2019年、2020年及2021年，我們的現金主要用於運營及投資活動。此外，於2019年、2020年及2021年，我們分別使用零、人民幣281.6百萬元及人民幣372.4百萬元（58.4百萬美元）購回美國存託股。截至2021年12月31日，現金及現金等價物為人民幣3,404.6百萬元（534.3百萬美元），包括手頭現金、並無提取及使用限制的活期存款、貨幣市場基金及公募基金。截至2021年12月31日，合併基金持有現金及現金等價物為人民幣24.8百萬元（3.9百萬美元）。儘管不受法律限制，該等基金一般限用於合併基金的投資活動，故該資金無法用於我們的一般流動資金需求。我們認為，當前現金及來自經營所得的預期現金流量將足夠符合我們的預期現金需求，包括至少未來12個月的現金需求。然而，我們可能因預期以外的業務狀況或其他未來發展（包括或會尋求的任何投資或收購）而需要額外資金。

於2015年2月，我們發行五年期可轉換票據，本金額合共為80百萬美元，年利率為3.5%。票據按持有人的選擇轉換，初始轉換價為每股美國存託股23.03美元。截至2019年12月31日，所有票據已轉換為3,473,730股美國存託股。

財務資料

下表載列所示期間的現金、現金等價物及受限制現金的變動：

	截至12月31日止年度			
	2019年	2020年	2021年	
	人民幣	人民幣	人民幣	美元
	(以千元計)			
經營活動所得現金淨額	1,288,233	796,353	1,521,838	238,809
投資活動(所用)所得現金淨額	(182,012)	352,584	(2,572,094)	(403,619)
融資活動所得(所用)現金淨額	543,311	(371,422)	(513,121)	(80,519)
匯率變動的影響	37,811	(148,745)	(46,714)	(7,330)
現金及現金等價物淨增加 (減少)	1,687,343	628,770	(1,610,091)	(252,659)
年初現金、現金等價物及 受限制現金	2,706,591	4,393,934	5,022,704	788,172
年末現金、現金等價物及 受限制現金	4,393,934	5,022,704	3,412,613	535,513

經營活動

於2021年的經營活動所得現金淨額為人民幣1,521.8百萬元(238.8百萬美元)，主要是由於淨利潤人民幣1,306.1百萬元(205.0百萬美元)，經下述各項所調整：(i)若干非現金開支人民幣143.9百萬元(22.6百萬美元)，乃主要歸因折舊及攤銷人民幣146.6百萬元(23.0百萬美元)、信用損失撥備人民幣113.0百萬元(17.7百萬美元)及非現金租賃開支人民幣85.7百萬元(13.4百萬美元)，部分被聯屬人士股權收益(扣除股息)人民幣206.2百萬元(32.4百萬美元)元所抵銷，(ii)營運資金淨額減少人民幣191.4百萬元(30.0百萬美元)，乃主要歸因應計工資及福利開支增加人民幣240.9百萬元(37.8百萬美元)及其他流動負債增加人民幣191.4百萬元(30.0百萬美元)，部分被應收賬款增加人民幣363.0百萬元(57.0百萬美元)所抵銷及(iii)被遞延稅項資產及負債變動人民幣119.6百萬元(18.8百萬美元)所抵銷。

於2020年的經營活動所得現金淨額為人民幣796.4百萬元，主要是由於淨損失人民幣743.5百萬元，經若干非現金開支人民幣1,578.1百萬元所調整，乃主要歸因於與承興事件相關的股權和解開支金額人民幣1,290.8百萬元、長期投資減值人民幣115.1百萬元、折舊開支人民幣98.5百萬元及非現金租賃開支人民幣84.7百萬元，部分被聯屬公司的股權收入(扣除股息後)人民幣60.4百萬元、遞延稅項資產及負債變動人民幣67.3百萬元以及營運資金淨額減少人民幣29.1百萬元所抵銷，乃主要歸因於或有負債增加人民幣530.4百萬元，部分被應收賬款增加人民幣219.3百萬元及其他流動負債減少人民幣

財務資料

361.2百萬元所抵銷。或有負債增加乃由於向受承興事件影響的客戶提出要約。應收賬款增加乃由於業務增長。其他流動負債減少主要乃由於應付個人信託服務款項減少所致。

於2019年的經營活動所得現金淨額為人民幣1,288.2百萬元，主要是由於淨利潤人民幣863.8百萬元，經若干非現金開支人民幣389.2百萬元所調整，主要包括信用損失撥備人民幣130.7百萬元、折舊開支105.4百萬元、長期投資減值人民幣104.4百萬元、股權激勵開支人民幣94.9百萬元及非現金租賃開支人民幣85.4百萬元，部分被聯屬公司的股權收入(扣除股息後)人民幣40.0百萬元、遞延稅項資產及負債變動人民幣62.4百萬元以及營運資金變動人民幣97.7百萬元所抵銷，乃主要歸因於由收購及銷售投資產品產生的現金流入人民幣162.2百萬元、應收賬款減少人民幣47.8百萬元以及其他流動資產減少人民幣70.0百萬元所致，部分被應計薪金及福利開支減少人民幣114.5百萬元所抵銷。

投資活動

於2021年的投資活動所用現金淨額為人民幣2,572.1百萬元(403.6百萬美元)，主要歸因於購買物業及設備人民幣2,271.2百萬元(356.4百萬美元)，主要用於獲得我們位於上海的新總部物業、貸款支出淨額人民幣331.9百萬元(52.1百萬美元)，以及購買長期投資人民幣91.3百萬元(14.3百萬美元)，部分被贖回持有至到期投資所得款項人民幣101.6百萬元(15.9百萬美元)所抵銷。

於2020年的投資活動所得現金淨額為人民幣352.6百萬元，主要歸因於向第三方收取貸款的淨現金流入人民幣221.6百萬元、於聯屬公司的投資淨資本回報人民幣100.5百萬元，以及合併基金所持投資的所得款項人民幣72.6百萬元，部分被購買物業及設備人民幣51.6百萬元，以及淨購買持有至到期投資人民幣48.6百萬元所抵銷。

於2019年的投資活動所用現金淨額為人民幣182.0百萬元，主要歸因於淨購買我們合併基金所持有的投資人民幣346.9百萬元、向第三方支出的貸款支出淨額人民幣93.0百萬元、購買持有至到期投資人民幣74.5百萬元及購買物業及設備人民幣65.3百萬元，部分被銷售其他長期投資的所得款項人民幣231.2百萬元、出售附屬公司所得款項人民幣115.2百萬元及於聯屬公司的投資資本回報現金流入人民幣57.6百萬元所抵銷。

融資活動

於2021年的融資活動所用現金淨額人民幣513.1百萬元(80.5百萬美元)乃由於回購普通股人民幣372.4百萬元(58.4百萬美元)及為收購附屬公司的非控制性權益支付的人民幣178.8百萬元(28.1百萬美元)，部分被非控股權益注資人民幣43.4百萬元(6.8百萬美元)所抵銷。

財務資料

於2020年的融資活動所用現金淨額人民幣371.4百萬元乃由於購回普通股人民幣281.6百萬元及減持非控股權益人民幣90.8百萬元，部分被行使期權後發行普通股的所得款項人民幣33.4百萬元所抵銷。

於2019年的融資活動所得淨現金人民幣543.3百萬元乃由於來自附屬公司非控股權益的淨貢獻人民幣518.6百萬元，以及行使期權後發行普通股的所得款項人民幣31.7百萬元。

資本開支

我們於2019年、2020年及2021年的資本開支分別為人民幣65.3百萬元、人民幣51.6百萬元及人民幣2,271.2百萬元(356.4百萬美元)。我們現時並無任何資本開支承擔，或在日常業務過程以外的其他現金需求。截至本文件日期，我們預期2022年的資本開支約為人民幣162.3百萬元(25.5百萬美元)，主要用於我們新購置總部物業的翻新及升級，且我們擬以現有現金結餘為我們的計劃資本支出提供資金。

控股公司架構

我們為一家控股公司，且我們通過我們的附屬公司及併表聯屬實體開展業務。因此，我們可能會重大依賴中國附屬公司的股息及其他分派以應付我們的現金及融資需求，包括向股東支付股息及其他現金分派以及支付我們可能產生的任何債務的必要資金。倘中國附屬公司日後以其本身名義招致債務，則監管債務的文據可能會限制該等附屬公司向我們派付股息或作出其他分派的能力。此外，中國稅務機關可能要求我們調整合約安排項下的應納稅所得額，這可能對其向我們派付股息及作出其他分派的能力產生重大不利影響。

我們的中國附屬公司僅可以自其根據中國會計準則及規例釐定的留存收益(如有)向我們派付股息。根據中國法律，各中國附屬公司及併表聯屬實體須每年最少撥出除稅後溢利的10%(如有)為法定儲備，直至有關儲備達到註冊資本的50%。儘管可以將法定儲備用作(其中包括)增加註冊資本並消除超過各自公司留存收益的未來損失，除清算外，法定儲備不可作為現金股息分派。由於該等中國法律及法規，中國附屬公司以股息、貸款或墊款方式轉移其部分淨資產(包括一般儲備及註冊資本)的能力受到限制。截至2019年、2020年及2021年12月31日，該等受限制部分分別為人民幣1,765.1百萬元、人民幣2,040.5百萬元及人民幣2,950.5百萬元(463.0百萬美元)。

此外，中國附屬公司轉移現金至中國境外附屬公司受到中國政府的外匯控制。限制外幣的供應量或會影響中國附屬公司及併表聯屬實體匯出足夠外幣支付股息或向我們支付其他款項的能力，或以其他方式履行彼等以外幣計值的還款責任的能力。請參閱「風險因素－與我們在中國經營業務有關的風險－限制人民幣兌換為外幣的中國外匯管制法規或會限制我們有效動用收入的能力及影響閣下投資的價值」。

財務資料

稅務

開曼群島

我們為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免公司。根據開曼群島的現行法律，我們無需就收益或資金收益繳稅。此外，就股份支付資金或派付股息毋須繳納開曼群島預扣稅。出售股份所得收益亦毋須繳納開曼群島所得稅或企業稅。開曼群島現時並無收入、企業或資金收益稅、遺產稅、繼承稅或贈與稅。開曼群島政府不大可能對我們徵收其他重大稅項，惟不時因在開曼群島司法權區內簽立文據或將該等文據帶入開曼群島司法權區而可能須予支付的印花稅除外。

香港

根據現行香港稅務條例，在香港註冊成立的合資格集團實體所賺取的首200萬港元溢利將按現行稅率的一半（即8.25%）徵稅，而餘下溢利將繼續按現行稅率16.5%徵稅。倘在香港註冊成立的集團實體的溢利不符合兩級制利得稅制度，將繼續按16.5%的統一稅率徵稅。此外，香港附屬公司向其股東支付的股息無需繳納任何香港預扣稅。

中國

於2016年3月23日，財政部及國家稅務總局聯合發佈《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》（「**36號文**」），於2016年5月1日生效。根據36號文，經營建築業、房地產業、金融業、現代服務業等行業的全部公司由繳納營業稅改為繳納增值稅（「增值稅」）。

我們的中國附屬公司及併表聯屬實體須就在中國提供的服務繳納增值稅及相關附加費，包括城市維護及建設稅（根據不同地方，增值稅的1%、5%或7%）、教育附加費（增值稅的3%）、地方教育附加費（增值稅的2%）及河道管理費（增值稅的1%）。由於計算淨收入時不包括增值稅負債，我們的淨收入為總收入，僅扣除與增值稅相關的附加費，介乎增值稅負債的7%至13%。於2019年、2020年及2021年，自總收入中扣除的增值稅及相關附加費分別為人民幣21.4百萬元、人民幣18.9百萬元及人民幣33.5百萬元（5.3百萬美元）。

根據36號文，適用的增值稅率包括3%、6%、11%及17%，中國附屬公司及併表聯屬實體適用的增值稅率為6%。增值稅率自2018年5月1日起分別由11%及17%下降至10%及16%，以及自2019年4月1日起下降至9%及13%。

此外，根據相關中國所得稅法，我們的中國附屬公司及併表聯屬實體的應納稅所得額須繳納中國企業所得稅，自2008年1月1日起，外商投資企業及國內企業須按25%的統一企業所得稅率繳稅，適用特別優惠利率除外。

財務資料

根據企業所得稅法，根據外國或地方法律成立且「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為中國居民企業，並將按佔全球收入25%稅率繳納中國企業所得稅。根據企業所得稅法實施條例，將「實際管理機構」定義為對製造及業務運營、人員及人力資源、財務及庫存、收購及出售物業，以及企業的其他資產擁有全面及重大控制及全面管理的機構。請參閱「風險因素－與我們在中國經營業務有關的風險－根據中國企業所得稅法，自中國附屬公司收取的股息或須繳納中國稅項，這可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，就中國企業所得稅而言，倘我們被分類為中國居民企業，有關分類可能對我們及我們的非中國股東或美國存託股持有人產生不利稅務影響」。

有關中國稅務條例的更多資料，請參閱「法規－中國法規－有關稅務的法規」。

合約責任

下表載列我們截至2021年12月31日的合約責任：

	於以下期間到期的款項				
	總計	少於1年	1至2年	2至5年	5年以上
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	(以千元計)				
經營租賃	233,556	95,288	75,197	63,071	—

債務及或有負債

除附錄一B載列截至2022年3月31日的未經審核中期簡明合併財務資料外，我們並無任何未償還按揭、押記、債權證、其他已發行債務資本、銀行透支、貸款、承兌負債或其他類似債務、租購及融資租賃承擔、任何擔保或其他重大或有負債。

截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們分別確認租賃負債總額人民幣374.4百萬元、人民幣280.9百萬元及人民幣222.2百萬元(34.9百萬美元)。截至2022年3月31日，我們確認租賃負債總額人民幣210.6百萬元(33.2百萬美元)，其中若干乃由租金按金作抵押及全部均無擔保。

截至2022年3月31日，與未結算承興事件相關的或有負債為人民幣431.1百萬元(68.0百萬美元)。

除上文所披露者外，自2022年3月31日起直至本文件日期，我們的債務及或有負債並無任何重大及不利變動。本公司董事預計我們在獲取銀行融資(如需要)方面並無任何潛在困難。就本節所載截至2022年3月31日的財務數據而言，人民幣兌美元按人民幣6.3393元兌1.00美元的匯率換算，即如聯邦儲備委員會H.10統計數字公佈所載2022年3月31日的實際午間買入匯率。

財務資料

營運資金

截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣5,226.2百萬元、人民幣4,822.1百萬元及人民幣3,233.8百萬元（507.5百萬美元）。截至2022年3月31日，我們錄得流動資產淨值人民幣3,496.4百萬元（551.5百萬美元）。就本段所載截至2022年3月31日的財務數據而言，人民幣兌美元按人民幣6.3393元兌1.00美元的匯率換算，即如聯邦儲備委員會H.10統計數字公佈所載2022年3月31日的實際午間買入匯率。下表載列截至所示日期流動資產及負債的明細。

	截至12月31日			
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年	
			人民幣	美元
	(以千元計)			
流動資產：				
現金及現金等價物	4,387,345	5,005,211	3,404,603	534,257
受限制現金	6,589	9,993	510	80
短期投資（包括截至2019年、2020年及2021年12月31日按公允價值計量的短期投資分別為人民幣642,759元、零及人民幣63,515元）	671,259	114,928	92,803	14,563
應收賬款，扣除信用損失備抵（截至2019年、2020年及2021年12月31日為零、零及人民幣458元）	219,566	434,458	808,029	126,797
應收關聯方款項，扣除信用損失備抵（截至2019年、2020年及2021年12月31日分別為零、人民幣4,006元及人民幣30,128元）	548,704	520,178	451,389	70,833
應收貸款，扣除信用損失備抵（截至2019年、2020年及2021年12月31日分別為人民幣5,147元、人民幣5,863元及人民幣93,926元）	654,060	418,947	595,766	93,489
其他流動資產	243,701	199,447	163,710	25,690
流動資產總值	6,731,224	6,703,162	5,516,810	865,709
流動負債：				
應計薪金及福利開支	555,719	705,622	946,547	148,534
應付所得稅	126,743	140,777	190,260	29,856
遞延收益	100,693	71,613	63,631	9,985
其他流動負債	721,898	432,650	649,255	101,882
或有負債	—	530,433	433,345	68,001
流動負債總額	1,505,053	1,881,095	2,283,038	358,258
流動資產淨值	5,226,171	4,822,067	3,233,772	507,451

財務資料

有關我們的現金狀況、對我們的流動資金存在重大影響的資產負債表項目以及多個營運資金項目重大變動的詳細討論，請參閱「— 流動資金及資本資源」。

考慮到我們的手頭現金及現金等價物、經營現金流量、可用銀行循環融資以及我們自[編纂]估計[編纂]，董事相信我們擁有足夠的營運資金以滿足目前以及自本文件日期起至少未來12個月的資金要求。

資產負債表外安排

我們概無訂立任何財務擔保或作出其他承諾以擔保任何第三方的付款責任。此外，我們概無訂立任何與我們股份掛鈎並分類為權益，或並未反映於合併財務報表的衍生工具合約。此外，對於轉讓至非合併實體以支持該實體的信貸、流動資金或市場風險的資產，我們並無任何保留或或有利息。此外，我們於向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持或與我們進行租賃、對沖或研發服務的任何非合併實體並無任何可變利益。

關聯方交易

有關我們關聯方交易的詳情，請參閱「關聯方交易」及本文件附錄一A所載會計師報告附註19。董事認為，於往績記錄期，我們與關聯方的交易乃按公平基準進行，並無使我們的經營業績失真或使我們的過往業績無法反映我們的未來表現。

關於市場風險的定量和定性披露

外匯風險

我們的財務報表以呈報貨幣人民幣列值，我們以人民幣賺取大部分收入及產生大部分開支，我們大部分銷售合約均以人民幣計值。我們認為目前並無任何重大直接外匯風險且並無使用任何衍生財務工具對沖該等風險。儘管我們的外匯風險一般有限，閣下於我們的美國存託股之投資價值將受美元及人民幣之間匯率的影響，乃由於我們業務的價值實際上以人民幣計值，而美國存託股則以美元買賣。

人民幣兌美元及其他貨幣的價值受(其中包括)中國的政治及經濟狀況變動以及中國的外匯政策影響。於2005年7月，中國政府改變數十年來人民幣與美元價值掛鈎政策，人民幣兌美元於隨後三年升值超過20%。於2008年7月至2010年6月，升值停止，人民幣兌美元的匯率維持窄幅上落。於2010年6月後，人民幣兌美元再次升值，儘管2015年6月起升勢有所改變，人民幣兌美元開始逐漸貶值。我們難以預測市場力量、中國或美國政府政策未來可能對人民幣與美元之間的匯率產生的影響。中國政府仍然面對重大國際壓力大幅放寬貨幣政策，可能導致人民幣對美元的價值進一步升值。

財務資料

倘我們需要將從海外發售收取的美元兌換為人民幣以用作經營業務，人民幣兌美元升值將對我們自兌換所得的人民幣金額構成不利影響。截至2021年12月31日，我們的人民幣或港元或其他非美元計值的現金餘額為424.7百萬美元，美元計值的現金餘額為109.6百萬美元。假設我們將截至2021年12月31日以美元計值的現金餘額109.6百萬美元兌換為人民幣（按截至2021年12月31日的匯率1.00美元兌人民幣6.3726元），該現金餘額將為人民幣698.2百萬元。相反，倘我們決定將人民幣兌換為美元以就我們的普通股或美國存託股派付股息或其他業務用途，美元兌人民幣升值將對我們可用的美元金額構成負面影響。我們並無使用任何遠期合約或貨幣借款對沖外幣兌換風險。

利率風險

我們面臨的利率風險主要與多出現金（大多持作計息銀行存款）產生的利息收益相關。

截至2021年12月31日，我們已投資人民幣57.9百萬元（9.1百萬美元）於債務產品，加權平均年期約為0.1年。

我們並無於投資組合中使用衍生財務工具。生息工具附帶一定程度的利率風險。我們未曾且預期不會因市場利率變動而面臨重大風險。然而，我們日後的利息收入可能因市場利率變動而少於預期。

通貨膨脹

中國通貨膨脹並未對我們近年的經營業績產生重大影響。根據中國國家統計局的數據，2019年、2020年及2021年的消費者物價指數分別同比增長2.9%、2.5%及0.9%。儘管過往我們並無受到通貨膨脹的重大影響，但無法保證日後不會因中國通脹率上升而受到影響。

關鍵會計估計

我們按照公認會計準則編製財務報表，我們須就此作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設影響我們各財政期間末的資產及負債呈報金額以及或有資產及負債的披露，以及各財政期間的收入及開支呈報金額。我們根據本身的過往經驗、知識及對現有業務及其他狀況的評估、我們根據信納為合理的可得資料及假設所作的未來預期，持續評估該等判斷及估計，以上構成就不可自其他來源輕易獲得之事項作出判斷的基準。由於估算為財務報告過程的構成要素，我們的實際結果或有異於該等估算。若干會計政策在應用上較其他政策需要較高程度的判斷。

財務資料

我們在審閱財務報表時，應考慮的因素包括：關鍵會計政策的選擇、影響該等政策應用的判斷及其他不確定性，以及所呈報業績對條件及假設變動的敏感度。我們認為以下會計政策所涉及用於編製財務報表的判斷及估計最為重大。

合併投資基金

我們根據可變利益模式或投票利益模式將實體合併入賬。美國公認會計準則提供指引要求進行分析，以釐定(i)我們持有可變利益的實體是否為可變利益實體（「**可變利益實體**」），及(ii)我們是否通過直接或間接持有該實體的權益或通過其他可變利益以合約方式參與將賦予其控制性財務權益。我們首先考慮實體是否被視為可變利益實體，並因此考慮是否應用可變利益實體模式下的合併指引。不符合資格作為可變利益實體的實體將根據投票利益模式就合併入賬評估為投票利益實體。因此，對於(i)我們作為普通合夥人管理的有限合夥法律形式的投資基金，及(ii)我們作為基金管理人管理的被認定為可變利益實體的合約基金，於我們為主要受益人時，我們有權力指導對可變利益實體的經濟表現造成最重大影響的活動，並獲取對可變利益實體而言可能屬重大的可變利益實體的經濟利益，我們將該等實體合併入賬。於本文件中，我們的合併可變利益實體被視為併表聯屬實體的一部分。

評估是否將基金合併入賬涉及重大判斷，包括但不限於，

- 作出關於有限合夥制權益（不包括由普通合夥人、普通合夥人共同控制的各方或代普通合夥人行事的各方持有的權益）的簡單多數或下限門檻是否具有解散基金或罷免普通合夥人或基金管理人的實質性權利的判斷 — 為作出判斷，我們評估行使該等權利是否存在障礙。
- 釐定我們的管理費及業績報酬收入是否指可變利益 — 作出關於我們所賺取的費用是否與該等費用所需的努力程度相稱及按市場費率計算的判斷。於作出此判斷時，我們考慮（其中包括）第三方對實體的投資程度以及我們於可變利益實體中持有的任何其他權益的條款。
- 確定我們是否有義務承擔損失或有權收取可能對可變利益實體而言屬重大的利益 — 評估定量及定性因素以確定是否達到「潛在重大」的門檻。

於合併資產負債表中，我們呈列合併可變利益實體的100%資產及負債以及非控股權益，即第三方投資者於基金持有的合併實體權益部分。我們於達致我們的淨利潤（損失）時確認合併基金的投資收益（損失）的100%，並將歸屬於第三方擁有權的收益（損失）部分分配至非控股權益。我們於最初與可變利益實體合併時，確定自身是否屬可變利益實體的主要受益人，並在事實和情況發生變化時重新審議最初結論。我們對被視為可變利益實體的基金是否應合併入賬的結論可能會對我們的合併財務報表產生重大影響。

財務資料

貸款損失備抵

我們於貸款組合中作出信用損失備抵，此為管理層基於來自內部及外部與過往事件、現況及合理及可支持預測有關的所有可得相關資料、相關可得資料對全期預期損失作出的估計。於建立信用損失備抵時，統計模型適用於具有不同風險特徵的未償還貸款。

對於我們發行的投資產品擔保的貸款，預期損失使用從統計模型中得出的違約概率及損失假設估計，該統計模型包括抵押品的估計價值、貸款期限及過往損失資料。對於由房地產擔保的貸款，預期損失採用折現現金流量方法得出。現金流量預測由多種因素共同決定，包括抵押品價值、過往收款經驗、具有類似風險特徵的貸款的行業回收率以及其他有關現金流量可收回性的可用相關資料。可對模型中未考慮與評估貸款餘額的預期信用損失有關的風險因素進行定性調整。

截至2021年12月31日，根據審閱時已知的資料估計備抵為人民幣93.9百萬元，即管理層對應收貸款固有損失的最佳估計為人民幣595.8百萬元。我們的信用損失備抵對若干輸入數據敏感，尤其是我們的信用損失估計中所包含的合理及可支持預測。由於無法準確預測影響借款人及抵押品的未來事件，故無法保證現有信用損失備抵充足。與評估相關的因素變化可能對必要的備抵金額及從盈利中扣除的撥備金額產生重大影響。

第三層公允價值計量

我們的管理層已仔細審閱估值相關政策、根據美國公認會計準則編制的財務報表及其他支持文件，並已充分了解估值模型、方法及技術。就第三層計量的私募股權基金而言，我們通常使用市場可比分析。估值方法在釐定主要輸入值及作出假設及判斷時需要一個主觀過程，我們會考慮及評估包括但不限於：(i)可比數據，以量化或調整公允價值；(ii)有關第三方使用的重大不可觀察輸入值的定量信息；及(iii)現行市況。使用該等不可觀察輸入值及假設導致的公允價值計量的不確定性可能致使公允價值的釐定較高或較低。因此，單獨增加(減少)估值倍數(如企業價值/EBITDA倍數及企業價值/銷售倍數)將導致公允價值顯著增加(減少)，而低流動性折讓的單獨增加(減少)將導致該等私募股權基金在第三層計量內的公允價值顯著降低(上升)。第三層投資的估值存在固有的不確定性，因此無法保證在清算或出售后，我們能夠實現估值所反映

財務資料

的價值。基於上文所述，我們的管理層認為，於往績記錄期進行的估值分析屬公平合理。於往績記錄期，我們的管理層對金融資產第三層公允價值計量的估值工作感到滿意。於往績記錄期，本集團概無按公允價值計量的金融負債。

有關金融資產公允價值計量的詳情，特別是公允價值層次及主要輸入值（包括重大不可觀察輸入值及不可觀察輸入值與公允價值的關係），於本文件附錄一A會計師報告附註5披露。

經考慮管理層及申報會計師所做的工作以及根據保薦人開展的獨立盡職調查工作，包括但不限於(i)審閱本文件附錄一A會計師報告中相關的附註；(ii)與管理層商討管理層考慮的主要因素、就第三層金融資產估值所採用的主要假設及方法；及(iii)與申報會計師商討有關第三層金融資產估值的工作，以匯報本集團於往績記錄期的整體歷史財務資料，保薦人概無注意到任何事項可合理地導致保薦人對歸類為第三層公允價值計量的金融資產的估值分析產生懷疑。

近期會計公告

於2020年8月，財務會計準則委員會（「FASB」）頒佈會計準則更新第ASU2020-06，附有轉換及其他選擇權的債務－債務（分專題470-20）及實體自有權益中的衍生工具及對沖合約（分專題815-40）：實體自有權益中可轉換工具及合約的會計處理，可通過減少可轉換債務工具的會計模型數量來簡化可轉換工具的會計處理。該指引亦取消使用庫存股法計算可轉換工具的每股攤薄盈利，並要求使用如已轉換方法。我們已自2022年1月1日起採納該指引，而採納該指引並無對合併財務報表產生重大影響。

於2021年11月，FASB頒佈會計準則更新第ASU 2021-10，政府援助（專題832）－商業實體對政府援助的披露。本會計準則更新中的修訂要求披露與政府的交易，而該等交易已通過類似於補助或捐款會計模型的方式入賬，以提高以下方面的透明度：(1)交易類型，(2)交易會計處理，及(3)交易對實體財務報表的影響。本會計準則更新中的修訂對自2021年12月15日之後開始的年度期間發佈的財務報表範圍內的所有實體有效。我們自2022年1月1日起採納該指引，而採納該指引並無對合併財務報表產生重大影響。

股息政策

董事會可全權決定是否分派股息，惟須遵守組織章程細則及開曼群島法律。此外，股東可透過普通決議案宣派股息，惟股息金額不得超出董事會建議的金額。根據開曼群島法律，開曼群島公司可從溢利或股份溢價賬派付股息，惟在任何情況下，倘派付股息將導致公司無力和解其日常業務過程中到期的債務，則不得派付股息。即使董事會

財務資料

決定派付股息，派付的方式、頻率及金額仍取決於我們的未來運營及盈利、資本需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制及董事會可能認為相關的其他因素。倘我們派付任何股息，我們派付予美國存託股持有人的金額將與普通股持有人相同，惟須遵守存託協議的條款，包括根據存託協議應付的費用及支出。

截至2021年12月31日，我們的可分派儲備為人民幣4,779.8百萬元（750.1百萬美元）。

物業權益及物業估值

獨立物業估價師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已於2022年3月31日對我們的一處自有物業進行了估值。於2021年5月，我們在上海購買了建築面積約72,000平方米的新總部物業，截至2022年3月31日，其物業權益（均屬於非財產活動方）賬面值約為人民幣2,349.7百萬元（370.7百萬美元），佔我們總資產的21.3%。就本段所載截至2022年3月31日的財務數據而言，人民幣兌美元按人民幣6.3393元兌1.00美元的匯率換算，即如聯邦儲備委員會H.10統計數字公佈所載2022年3月31日的實際午間買入匯率。關於我們新購置的總部物業的估值報告，請參閱「附錄三一物業估值報告」。

於附錄一A會計師報告所載截至2021年12月31日我們新購置的總部物業的賬面值與附錄三物業估值報告所載其截至2022年3月31日的公允價值的對賬載列如下：

	人民幣 (以千元計)
本文件附錄一A會計師報告所載計入物業及設備的樓宇賬面淨值	2,369,825
截至2022年3月31日止三個月計入物業及設備的新增樓宇：	—
減：截至2022年3月31日止三個月的折舊	<u>20,160</u>
	2,349,665
估值盈餘	<u>160,335</u>
如本文件附錄三物業估值報告所載於2022年3月31日的物業權益估值	<u><u>2,510,000</u></u>

財務資料

概無重大不利變動

董事經過審慎周詳考慮後確認，直至本文件日期，我們自2021年12月31日起的財務或貿易狀況或前景並無任何重大不利變動，且自2021年12月31日起概無任何事件會嚴重影響本文件附錄一A會計師報告所示的資料。

[編纂]

[編纂]指專業費用、[編纂]。我們估計我們的[編纂]將為約[編纂]百萬港元，佔[編纂]中[編纂]的約[[編纂]% (假設[編纂]按[編纂]每股[編纂][編纂]港元進行(就[編纂]及[編纂]而言)以及[編纂]未獲行使)，其中(a)[編纂]預計約為[編纂]百萬港元，及(b)[編纂]預計約為[編纂]百萬港元，包括(1)法律顧問及會計師費用及開支約為[編纂]百萬港元以及(2)其他費用及開支約為[編纂]百萬港元。約[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)的[編纂]已於我們的合併經營業績扣除，而我們估計約[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)的[編纂]將在[編纂]完成時直接列作權益扣減。

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下載列根據《香港上市規則》第4.29條編製的本公司普通股股東應佔本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃為說明[編纂]對截至2021年12月31日本公司普通股股東應佔經審核合併有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於該日進行。

編製本公司普通股股東應佔本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值僅供說明用途，且由於其假設性質使然，倘[編纂]已於截至2021年12月31日或任何未來日期完成，其未必能真實反映本集團合併有形資產淨值。其乃根據截至2021年12月31日本公司普通股股東應佔經審核合併有形資產淨值(源自全文載於本文件附錄一A的會計師報告)編製，並作出如下調整。

財務資料

- (5) 就本公司普通股股東應佔本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值而言，以人民幣呈列的結餘乃按人民幣1.00元兌[編纂]港元的匯率兌換為港元，即本文件匯率兌換一節所披露[編纂]美國聯邦儲備局H.10統計數據所載港元及人民幣兌美元的匯率。並不代表港元已經、可能或可以按該匯率或任何其他匯率換算為人民幣，或甚至無法換算，反之亦然。
- (6) 於2022年3月31日，本集團的其中一項物業權益由獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行估值，有關物業估值報告載於本文件附錄三。根據物業估值報告，本公司普通股股東應佔本集團物業權益截至2021年12月31日的重估盈餘約為人民幣140.2百萬元，相當於該物業權益截至2021年12月31日的市值超出其賬面值的部分。估值盈餘尚未計入截至2021年12月31日本公司普通股股東應佔本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值，日後亦將不會納入本集團的合併財務報表。倘估值盈餘須納入合併財務報表，則會產生約人民幣4.7百萬元的額外年度攤銷費。
- (7) 並無對本公司普通股股東應佔本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值作任何調整以反映本集團於2021年12月31日後的任何[編纂]或進行的其他交易。因此，本公司股東應佔本集團未經審核備考經調整合併每股股份／美國存託股有形資產淨值並無計及如本文件「緊隨[編纂]完成後的股本」對賬表所披露的自2022年1月1日至2022年2月28日期間為歸屬受限制股份及購股權行使而重新發行的4,777股庫存股，其將會使於2022年2月28日的已發行股份總數增加至33,428,232股。此外，本公司普通股股東應佔本集團未經審核備考經調整合併每股股份／美國存託股有形資產淨值並無作出調整，以說明根據和解計劃歸屬受限制股份單位的影響。根據和解計劃歸屬受限制股份單位將使已發行股份總數增加[編纂]股，連同於2022年1月1日至2022年2月28日期間重新發行的4,777股庫存股將增加已發行股份總數至[編纂]股。於2021年12月31日後根據和解計劃歸屬受限制股份單位及於2022年1月1日至2022年2月28日期間重新發行4,777股庫存股後，根據[編纂]每股[編纂][編纂]港元，本公司普通股股東應佔本集團未經審核備考經調整合併每股股份／美國存託股有形資產淨值將分別為每股股份人民幣[編纂]元或[編纂]港元，及每股美國存託股人民幣[編纂]元或[編纂]港元。