

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.HK



年報

2019



瑞威資本
REALWAY CAPITAL



目錄

| | |
|---------------|----|
| 公司資料 | 1 |
| 主席報告 | 2 |
| 財務摘要 | 4 |
| 董事、監事及高級管理層履歷 | 5 |
| 管理層討論與分析 | 10 |
| 董事會報告 | 24 |
| 監事會報告 | 35 |
| 企業管治報告 | 38 |
| 環境、社會及管治報告 | 50 |
| 獨立核數師報告 | 69 |
| 綜合損益表 | 74 |
| 綜合全面收益表 | 75 |
| 綜合財務狀況表 | 76 |
| 綜合權益變動表 | 77 |
| 綜合現金流量表 | 78 |
| 綜合財務報表附註 | 80 |

公司資料

董事

執行董事

朱平先生
段克儉先生
蘇怡女士

非執行董事

成軍先生
王旭陽先生

獨立非執行董事

劉雲生先生
尚健先生
楊惠芳女士

監事

蔡璐懿女士
陸希立先生
王娟萍女士

審核委員會

楊惠芳女士(主席)
尚健先生
劉雲生先生

提名委員會

朱平先生(主席)
尚健先生
劉雲生先生

薪酬委員會

劉雲生先生(主席)
蘇怡女士
楊惠芳女士

公司秘書

劉惠儀女士

合規顧問

同人融資有限公司
香港
中環
德輔道中71號
永安集團大廈
1502-1503A室

註冊辦事處

中國
上海
自由貿易試驗區
源深路1088號
葛洲壩大廈1601室

中國主要營業地點

中國
上海
徐匯區
虹漕路88號
越虹廣場A座5樓
郵編200233

香港主要營業地點

香港
上環永樂街93-103號
協成行上環中心
13樓1305室

授權代表

蘇怡女士
劉惠儀女士

有關香港法例的法律顧問

何韋律師行
香港中環
遮打道18號
歷山大廈27樓

H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

核數師

安永會計師事務所
香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

主要往來銀行

招商銀行
中國上海
長寧區
水城南路75號
上海古北支行

股份代號

1835

公司網站

<http://www.realwaycapital.com>

主席報告

主席致辭

致各股東：

本人謹代表董事會欣然提呈上海瑞威資產管理股份有限公司(「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」或「報告期」)的綜合業績。

2019年是本集團成立以來第十個年頭。十年過，道是容易，不容易。作為一家以不動產投資為主的資產管理公司，投資能力是本集團最核心的競爭力。截至2019年12月31日，本集團累計退出15個項目，為廣大投資人帶來合理回報，這源於多年積累的優質團隊和投資經驗。

一、經濟下行壓力加大，調控政策塵埃未落

2019年以來，全球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凸顯。目前中國正處於經濟轉型期，在全球經濟增長放緩，貿易保護主義升溫的背景下，2019年宏觀經濟下行壓力持續加大，2019年GDP增速僅為6.1%。2020年，全球突發新型冠狀病毒感染的肺炎疫情，這是不期而遇的新挑戰。隨著疫情在全球範圍內持續快速蔓延，疫情防控措施不斷升級，全球經濟受到衝擊。對中國經濟而言，疫情對各行業均產生影響，尤其對具有出行與聚眾屬性的第三產業形成直接衝擊。

中國不動產市場的運行與中國經濟發展緊密相關。回顧過去幾年，我們看到中國政府在本輪不動產調控中的力度和決心。2019年中國不動產市場運行的政策環境整體偏緊：中國政府聚焦房地產金融風險，堅持住房居住屬性，不將房地產作為短期刺激經濟的手段，房地產行業資金定向監管全年保持從緊態勢；地方因城、因區、因勢施策保持房地產市場穩定。據統計，2019年中國房地產調控次數達620次，遠超2018年的450次。

二、不動產基金行業整體承壓，面臨嚴峻考驗

2019年，受中國經濟增速換擋及中國政府調控政策影響，中國不動產基金遭遇了行業性的整體下滑。2020年，疫情導致與第三產業緊密關聯的不動產領域受到衝擊。短期來看，商業地產及辦公地產租金向下波動，空置率上升，物業管理費用增加，為租戶減免租金給業主方帶來現金流壓力；住宅地產工地基本停工，銷售大幅下降，企業資金鏈承壓。中長期來看，商業地產及辦公地產由於客戶結構多樣性下降，業主方議價能力受到挑戰，成功進行服務升級的開發商，能進一步吸引高質量租戶入駐，利潤率水平可能提升，反之則相應下降；住宅地產需求延後將帶來買方市場，行業集中度進一步提高。疫情帶來的震盪加劇了中國不動產基金行業困境，考驗著企業的生存能力，包括以下幾個方面：

- 1、基金退出困難，兌付壓力增大。社會整體投資意願減弱，同時疊加疫情導致各行業短期業績下滑，導致各類不動產項目變現速度和變現價值脫離原來的預期軌道，基金退出困難。

主席報告

- 2、 項目現金流變差。受實體行業下行衝擊，不動產項目運營現金流吃緊，物業銷售速度下滑。疫情發生後，部分群體因暫時喪失穩定的收入來源，支付租金或還貸壓力陡增，短期內運營類不動產的現金流將承受壓力。
- 3、 募資難度增大。中國經濟增長放緩，外部經濟環境趨嚴，企業端資金壓力巨大。由於(i)政府金融監管政策收緊及(ii)網上金融欺詐違法違規事件頻發，對市場信心造成負面衝擊，高淨值客戶的整體投資情緒轉差，投資活力減弱。
- 4、 基金投資方向將產生結構性調整。隨著宏觀經濟的下行以及疫情衝擊，不動產基金常見標的，比如商業地產、辦公地產、酒店等，中短期投資意願將降低。然而各類中小微企業陷入困境，不良資產的數量預期增長，同時收購成本預期降低，這會是不良資產業務發展的契機。

面對嚴峻形勢，一方面中國積極抗疫，疫情防控效果逐漸顯現，成為世界上生產能力最穩定的地區之一；另一方面中國相對完整的產業體系和完備的產業鏈決定了中長期的比較優勢地位相對穩固。上述優勢正在使全球產業鏈的中心向中國市場轉移，預計在粵港澳大灣區、長三角、京津冀、成渝地區雙城經濟圈等地域，圍繞中國戰略性新興產業，將形成一批區域性產業鏈集群。中國接納全球產業鏈、打造產業鏈集群的過程，將會獲得大量的國際低成本資金支持，加速完成基礎設施及相關不動產建設，催生大量的不動產行業投資機會。

時代的洪流，如長江黃河，奔騰不息，起伏不定。我們唯有順應形勢，迅速調整：在經濟下行及嚴調控背景下，本集團對主動管理能力精益求精，以應對本輪市場環境變化；面對突如其來的疫情，我們迅速盤點項目現狀，評估疫情影響，思索應對之策。正因為及時調整，本集團能夠在本輪歷經三年之餘的政策調控周期中，為我們的投資守住底線，投資人的每一份資金，均對應了合適價值的底層資產。我們堅信，本集團有能力通過資產的運營和處置，持續為投資人獲利。我們將盡一切努力，在時代的洪流裏穿行，直到穿越周期，奔向我們既定的未來。

主席兼首席執行官

朱平

上海，2020年3月30日

財務摘要

於及截至12月31日止年度

| | 2019年 (經審核) | 2018年 (經審核) | 2017年 (經審核) | 2016年 (經審核) | 2015年 (經審核) |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 經營業績 | | | | | |
| 收益(人民幣千元) | 125,234 | 157,417 | 130,875 | 83,422 | 34,869 |
| 年內溢利(人民幣千元) | 6,774 | 46,478 | 63,346 | 43,109 | 10,348 |
| 以下人士應佔純利： | | | | | |
| 母公司擁有人(人民幣千元) | 9,451 | 45,735 | 65,014 | 43,109 | 10,348 |
| 盈利 | | | | | |
| 母公司普通股股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利(人民幣分) | 6.16 | 38.41 | 59.10 | 42.58 | 12.17 |
| 資產、負債及權益 | | | | | |
| 總資產(人民幣千元) | 434,826 | 469,844 | 282,881 | 177,100 | 105,613 |
| 總負債(人民幣千元) | 34,869 | 68,344 | 59,267 | 18,583 | 5,195 |
| 權益總額(人民幣千元) | 399,957 | 401,500 | 223,614 | 158,517 | 100,418 |
| 財務比率 | | | | | |
| 流動比率 | 3.7倍 | 4.6倍 | 3.2倍 | 6.2倍 | 21.3倍 |
| 總資產回報率 | 1.6% | 9.9% | 22.4% | 24.3% | 9.8% |
| 權益回報率 | 1.7% | 11.6% | 28.3% | 27.2% | 10.3% |
| 純利率 | 5.4% | 29.5% | 48.4% | 51.7% | 29.7% |

董事、監事及高級管理層履歷

董事

執行董事

朱平先生，48歲，自2010年1月起擔任首席執行官及本公司執行董事（「董事」）。朱先生參與本集團的日常管理並主要負責本集團的發展、戰略規劃、定位及整體業務管理。朱先生於2016年4月已獲得中國基金從業人員資格考試成績合格證（根據中國證券投資基金業協會（「中國證券投資基金業協會」）發佈的中國基金業協會關於進一步規範私募基金管理人登記若干事項的公告，僅於2016年2月成為投資基金管理人的高級管理層強制性要求的資格）且符合資格從事基金投資與管理。於加入本集團之前，朱先生於1996年成為中國律師協會會員且於法律領域執業逾20年。自1993年8月至1995年2月，朱先生於上海鐵路運輸中院擔任書記員，且自1995年3月至1998年11月，朱先生於虹橋正瀚律師事務所（前稱為上海虹橋律師事務所）擔任律師助理。1999年5月朱先生加入上海邦信陽·中建中匯律師事務所（前稱為上海中匯律師事務所），從2008年12月至2014年1月，一直擔任上海邦信陽·中建中匯律師事務所（前身為上海中匯律師事務所）的執行事務合夥人，於此，彼不再擔任執行事務合夥人並於公司擔任名譽職位，以便撥入更多時間管理本集團。除其主要法律執業外，朱先生亦從事多種委託。自2006年10月至2008年12月於易居中國擔任高級副總裁。自2009年1月至2009年12月，朱先生於天津濱海聯創投資基金管理有限公司擔任總經理，因而積累了基金投資及管理經驗。於其作為法律執業者以及數間私營公司管理人員的職業生涯中，朱先生已處理過眾多私募股權基金或有關交易，包括眾多於不動產資產中的投資。

朱先生於1993年6月取得華東政法大學法學院學士學位，並於2009年10月於長江商學院取得高級工商管理碩士學位。於2017年7月，朱先生取得上海交通大學上海高級金融學院工商管理博士學位。

段克儉先生，50歲，於2012年1月加入本集團擔任本集團的項目開發團隊之一的總經理並於2012年5月獲委任為執行董事及2014年1月擔任首席運營官。段先生主要負責領導本集團項目開發部門。段先生已於2015年9月獲得中國基金從業人員資格考試成績合格證並符合資格從事基金投資與管理。段先生於2005年3月獲得一級建造師職業資格，於加入本集團前，自2002年6月至2005年10月，彼於上海飛鼎建築裝飾工程有限公司（一間中華人民共和國（「中國」）建築公司）擔任授權代表及執行董事。於2009年1月至2009年12月，段先生於天津濱海聯創投資基金管理有限公司任職，並於基金投資及管理方面累積大量經驗。於其作為建築行業專業人士以及擔任數間私營公司管理人員的職業生涯中，段先生曾參與眾多不動產相關私募股權基金交易，包括收購不動產資產。

段先生於1992年7月獲得同濟大學工程學學士學位，於2018年12月，段先生獲得上海交通大學高級金融學院高級管理人員工商管理碩士學位。

董事、監事及高級管理層履歷

蘇怡女士，39歲，於2010年12月加入本集團擔任財務經理，於2015年12月獲任執行董事，且其後於2016年1月獲委任為首席財務官。於2020年1月，蘇女士獲委任為本公司之全資附屬公司瑞威(香港)資產管理有限公司的負責人員並根據香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)獲發牌從事第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)的受規管活動。蘇女士主要負責從財務角度就戰略發展及企業管治向本集團提供意見。蘇女士在財務會計方面擁有逾10年經驗。自2003年9月至2010年5月，彼於安永會計師事務所工作，最後職位為審計部門經理。自2010年5月至2011年1月，彼擔任綠城房地產集團有限公司財務主管。蘇女士於2010年8月成為中國註冊會計師協會成員，並於2015年9月獲得中國基金從業人員資格考試成績合格證。

蘇女士畢業於復旦大學，於2003年7月取得管理信息系統學士學位。於2014年9月，彼通過參加由香港大學商學院及復旦大學管理學院共同提供的工商管理(國際)碩士課程，獲得香港大學工商管理(國際)碩士學位。

非執行董事

王旭陽先生，50歲，於2015年6月加入本集團，且於2015年12月擔任非執行董事。王先生主要負責就本集團戰略發展及企業管治提供意見。於加入本集團前，彼已擁有逾16年不動產資產管理行業經驗。自1992年12月至2004年7月，王先生任職於上海陽明房地產有限公司，彼於該公司的最後職位為總經理。自2004年8月至2015年8月，王先生擔任上海葛洲壩陽明置業有限公司董事及總經理。自2015年8月起，王先生一直擔任上海騰駿投資有限公司董事長。

王先生於1991年12月畢業於浙江大學，取得建築學學士學位。彼亦於2014年8月取得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

成軍先生，52歲，於2010年1月加入本集團，於2015年12月獲委任為非執行董事。成先生主要負責就本集團戰略發展及企業管治提供意見。於加入本集團之前，成先生已擁有逾17年管理經驗。自1989年9月至1993年2月，成先生任職中國東方航空公司文員經理。成先生自1999年7月至2001年9月擔任携程計算機技術(上海)有限公司高級副總裁。自2004年11月至2010年4月，成先生於華住酒店集團(一間股份於納斯達克上市之公司(股份代號：HTHT))擔任開發總監及首席戰略官。自2017年5月起，成先生一直擔任海越能源集團股份有限公司(一間其股份於上海證券交易所上市之公司，股份代號：600387)獨立董事。

成先生於1989年7月畢業於上海交通大學，取得工程力學學士學位。彼亦於2009年10月自長江商學院取得高級工商管理碩士學位。自2013年9月直至本年報日期，成先生於華東師範大學攻讀政治學博士學位。

董事、監事及高級管理層履歷

獨立非執行董事

劉雲生先生，53歲，於2018年10月22日獲委任為獨立非執行董事。自2003年6月至2013年4月，彼擔任西南政法大學民商法學院副院長。自2006年3月至2008年4月，劉先生為華東政法大學博士後資深會員。自2013年11月起，劉先生擔任西南政法大學不動產研究中心主任。自2014年3月至2018年3月，劉先生擔任中國重慶市南川政府辦公室法律顧問。自2018年4月起，劉先生擔任廣州大學不動產研究院院長，民商法學科帶頭人。劉先生是《中國不動產法研究》一書的主編。自2018年12月起，劉先生擔任廣州市政府兼職法律顧問及廣東省三舊改造協會專家委員會委員。自2019年11月起，劉先生擔任廣東省法學會民商法學研究會副會長。

於1989年7月，劉先生獲得武漢大學文學學士學位。劉先生於2001年7月及2004年7月分別取得西南政法大學法律碩士學位及民商法博士學位。

尚健先生，52歲，於2018年10月22日獲委任為獨立非執行董事。尚先生於基金管理及證券方面擁有逾21年工作經驗。自2002年1月至2004年2月，尚先生於2002年1月任職於華安基金管理有限公司，並於2002年6月擔任副總經理且於2004年2月離職。自2004年1月至2006年4月，彼擔任銀華基金管理有限公司總經理。自2006年9月至2012年11月，尚先生擔任國投瑞銀基金管理有限公司總經理。自2013年9月起，尚先生一直擔任上海弘尚資產管理中心(有限合夥)總經理。自2014年5月起，尚先生亦一直擔任華住酒店集團(一間股份於納斯達克上市之公司(股份代號：HTHT))的獨立董事。

尚先生於1989年7月自上海交通大學取得工程學士學位，在康涅狄格大學於1994年12月取得經濟學碩士學位及於1997年12月取得工商管理哲學博士學位。

楊惠芳女士，43歲，於2018年10月22日獲委任為獨立非執行董事。楊女士主要負責就本集團策略、表現、資源及行為準則事項提供獨立判斷。於加入本集團前，楊女士擁有逾17年會計及財務相關經驗。自2001年9月至2004年8月，楊女士擔任浙江中州會計師事務所有限公司審計部門助理總監。自2004年9月至2011年8月，楊女士擔任綠城房地產集團有限公司財務部門副總經理。自2011年8月至2013年2月，楊女士擔任浙江省交通地產集團有限公司財務經理。自2013年2月至2015年12月，楊女士擔任上海融創綠城投資控股公司副總經理。自2016年1月至2018年7月，楊女士擔任綠城服務集團有限公司(一間其股份於聯交所上市之公司，股份代號：2869)財務部門總經理。自2018年8月起，楊女士先後擔任祥生地產集團有限公司一家區域公司的副總裁和集團財務管理中心總經理。

楊女士畢業於南京審計學院，於2000年6月獲得審計學士學位。楊女士於2003年9月成為中國註冊會計師協會會員及於2003年12月成為中國註冊稅務師。

董事、監事及高級管理層履歷

監事

蔡璐懿女士，40歲，於2016年8月加入本集團擔任本集團檔案部經理，且於2017年7月獲委任為監事。蔡女士主要負責監管及向董事會提供獨立判斷。自2003年12月至2010年3月，蔡女士擔任上海邦信陽·中建中匯律師事務所(前稱上海中匯律師事務所)行政董事。自2010年5月至2016年7月，蔡女士擔任上海尊威行政董事。

蔡女士於1999年7月獲得上海市住宅建築學校商業及住宅建築專業高級文憑。

陸希立先生，36歲，於2016年1月獲委任為監事。陸先生於2009年3月成為中國律師協會會員且擁有逾十年的法律執業經驗。2006年7月至2011年3月，陸先生於上海市金茂律師事務所擔任律師助理。自2011年3月起，陸先生一直任職於上海邦信陽·中建中匯律師事務所(前稱為上海中匯律師事務所及上海中建中匯律師事務所)，其目前擔任事務所合夥人。彼於事務所任職期間，自2012年9月至2013年3月彼加入總部設於愛爾蘭共和國的國際律師事務所A & L Goodbody提供的國際高校人才實習課程並成功完成了該計劃。

陸先生畢業於華東政法大學(前稱為華東政法學院)，於2006年7月取得法學學士學位。

王娟萍女士，51歲，於2016年1月獲委任為監事。王女士於加入本集團前，自2002年2月至2015年4月擔任上海邦信陽·中建中匯律師事務所(前稱為上海中匯律師事務所)之財務經理。自2015年5月起，王女士一直擔任上海尊威之財務經理。

王女士於1996年6月自蘭州商學院取得會計專業學士學位。

高級管理層

萬方先生，41歲，自2013年5月獲委任為本集團項目一部項目經理，主要負責管理本集團的不良資產管理項目。萬先生在資產管理行業擁有逾10年經驗。自2001年7月至2002年5月，萬先生擔任萬科企業股份有限公司管理職務，並自2004年5月至2005年4月擔任復地(集團)股份有限公司銷售主管。自2004年11月至2005年10月，萬先生擔任上海成全置業顧問有限公司營銷總監。自2007年12月至2008年12月，萬先生擔任上海中凱房地產開發管理有限公司品牌及營銷總監。彼於2009年8月至2010年4月於天津濱海聯創投資基金管理有限公司擔任總經理。自2010年10月至2013年5月，萬先生於上海嘉恒浩發房地產開發管理有限公司擔任副總經理及總經理。萬先生已於2016年4月取得中國基金從業人員資格考試成績合格證，且符合資格從事基金投資及管理。於其在私營部門的職業生涯中，萬先生曾處理私募股權基金交易，包括收購不動產資產。

萬先生於2001年7月自復旦大學取得工商管理學士學位，並進一步於2009年6月自復旦大學取得工商管理碩士學位。

董事、監事及高級管理層履歷

陳敏女士，40歲，於2010年1月獲委任為首席風控官。於2020年1月，陳女士獲委任為本公司之全資附屬公司瑞威(香港)資產管理有限公司的負責人員並根據香港法例第571章證券及期貨條例(「**證券及期貨條例**」)獲發牌從事第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)的受規管活動。自2001年8月至2004年5月，陳女士於上海市聯合律師事務所擔任律師助理。自2004年2月至2019年10月，陳女士任職於上海邦信陽·中建中匯律師事務所(前稱為上海中匯律師事務所及上海中建中匯律師事務所)，其最後職位為合夥人。陳女士自2017年3月起一直擔任深圳家鴻口腔醫療股份有限公司(一間其股份於2017年9月前於新三板掛牌之公司，股份代號：834566)獨立董事。於其作為法律執業者的職業生涯中，彼曾為眾多私募股權基金、資產管理公司、信託公司及理財公司處理各類私募股權交易，包括基金設立、私人及公開籌資、合併及收購、資產證券化、資產出售及變現以及監管合規。

陳女士於2001年7月取得復旦大學法學學士學位，並於2007年3月於上海對外經貿大學取得國際法學碩士學位。於2015年12月，陳女士亦取得埃默裡大學法學院碩士學位。陳女士於2002年成為中國律師協會會員。上述學位概無通過遠程學習方案獲取。

公司秘書

劉惠儀女士，54歲，於2019年10月13日獲委任為本集團公司秘書。劉女士於公司秘書及合規方面積逾32年經驗。彼於1987年開始於畢馬威(KPMG)工作，擔任公司秘書助理。其後，彼於1994年於德勤(Deloitte)任職助理公司秘書經理，並於1999年擔任Arthur Andersen稅務部的企業服務經理。劉女士於2002年及2003年分別於羅兵咸永道(PricewaterhouseCoopers)及卓佳專業商務有限公司任職企業服務經理。於2004年，彼設立首家業務顧問公司，向多國客戶、離岸公司以及私人及上市公司提供企業及合規顧問服務。彼於2012年出售該公司，並於2014年創立一家新顧問公司，該公司名為以馬顧問有限公司(Immanuel Consulting Limited)，為專門提供綜合業務及企業服務的專業服務公司。彼現為以馬顧問有限公司董事。

劉女士自1990年起成為特許秘書。彼為香港特許秘書公會(「**香港特許秘書公會**」)、英國特許公司治理公會(原稱為特許秘書及行政人員公會)以及香港董事學會資深會員。劉女士持有由香港特許秘書公會發出的執業者認可證明。

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。

管理層討論與分析

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新開發項目。

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) |
| 總計 | 23 | 4,894.1 | 16 | 4,514.0 |

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% |
| 總計 | 14 | 4,819.3 | 100.0% | 10 | 4,460.0 | 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

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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，堅守每一個投資底線，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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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：

| | 2019年 | 截至12月31日止年度 | | |
|-------------|----------------|---------------|----------|----------|
| | | 2018年 | 變動 | 變動率 |
| | | (人民幣千元，百分比除外) | | |
| 項目基金 | | | | |
| － 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、灤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。

管理層討論與分析

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約人民幣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：

| | 2019年 | 截至12月31日止年度 | | 變動率 |
|--|-------|---------------|---------|----------|
| | | 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 | 100.0% |
| 出售附屬公司收益 | - | 29 | (29) | (100.0%) |
| 總計 | 5,127 | 13,203 | (8,076) | (61.2%) |

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。

管理層討論與分析

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(「**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。

管理層討論與分析

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年同期增加人民幣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。

管理層討論與分析

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人民幣17.9百萬元，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。

管理層討論與分析

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) | 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 |
|--|---|--|------|
| 一 設立新母基金 | 96,565 | 96,565 | 100% |
| (i) 母基金IX ^(附註1) | | 48,000 | |
| (ii) 母基金X ^(附註2) | | 28,000 | |
| (iii) 母基金VIII ^(附註3) | | 20,000 | |
| (iv) 匯兌虧損 | | 565 ^(附註4) | |
| 一 於中國地區增加本集團業務的地域覆蓋 | 48,283 | 48,283 | 100% |
| (i) 向北京瑞威資產管理有限公司注資 | | 13,000 | |
| (ii) 向西安瑞威資產管理有限公司注資 | | 10,000 | |
| (iii) 向廣州瑞威資產管理有限公司注資 | | 6,300 | |
| (iv) 向杭州瑞威商務諮詢有限公司注資 | | 6,300 | |
| (v) 向重慶瑞威股權投資基金管理有限公司注資 | | 8,000 | |
| (vi) 向瑞威(香港)資產管理有限公司注資 | | 4,272 ^(附註5) | |
| (vii) 匯兌虧損 | | 411 ^(附註4) | |
| 一 提供營運資金及其他一般企業用途 | 16,094 | 16,094 ^(附註6) | 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日止年度的人民幣匯率，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。

管理層討論與分析

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，董事會不建議宣派本年度(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託有限責任公司、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。

除上文及本報告披露者外，於本年度，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。

管理層討論與分析

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，彼之詳情如下：

| 基金名稱 | 基金類型 | 投向項目類型 | 投資成本 (人民幣千元) | 佔股權之 百分比 | 本年度 已收股息 (人民幣千元) | 於2019年 12月31日 之公平值 (人民幣千元) | 佔本集團 | | 於2018年 12月31日 之公平值 (人民幣千元) | 資金來源 |
|--------------------------------|------|--------------------|-----------------|-------------|------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|--|-------------------------------------|----------|
| | | | | | | | 於2019年 12月31日 之資產淨值 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) | | |
| 1 母基金IV | 母基金 | 不良資產項目 | 100,000 | 50.0% | 1,500 | 106,038 | 26.5% | 6,038 | 103,417 | 內部資源 |
| 2 母基金IX | 母基金 | 商業不動產項目 | 48,000 | 80.0% | - | 46,899 | 11.7% | (1,101) | - | 股份發售募集資金 |
| 3 寧波梅山保税港區裕謹投資管理合夥企業 (有限合夥) | 項目基金 | 商業不動產項目 | 38,420 | 32.2% | - | 36,280 | 9.1% | (2,140) | 11,877 | 內部資源 |
| 4 母基金III | 母基金 | 商業不動產項目、 不良資產項目 | 30,000 | 10.0% | 450 | 32,624 | 8.2% | 2,624 | 45,901 | 內部資源 |
| 5 母基金X | 母基金 | 商業不動產項目 | 28,000 | 100.0% | - | 28,842 | 7.2% | 842 | - | 股份發售募集資金 |
| 6 母基金VIII | 母基金 | 城市化及 重新開發項目 | 20,000 | 14.4% | - | 23,478 | 5.9% | 3,478 | - | 股份發售募集資金 |
| 7 上海威鈺投資合夥企業(有限合夥) | 項目基金 | 不良資產項目 | 5,000 | 3.3% | - | 5,196 | 1.3% | 196 | 5,027 | 內部資源 |
| | | | 269,420 | | 1,950 | 279,357 | | 9,937 | 166,222 | |

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。

除本報告所披露者外，於本年度，本集團並無任何重大投資。

管理層討論與分析

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。

董事會報告

主要營業地點

本公司為一家於中華人民共和國成立的公司，其註冊辦事處亦位於中國。本公司於香港的主要營業地點位於香港上環永樂街93-103號協成行上環中心13樓1305室。

主要活動

本公司的主要活動為不動產投資基金管理，而本公司主要附屬公司的主要活動載於綜合財務報表附註1。

業績

本集團本年度的業績及本集團於2019年12月31日的財務資料載於本年報的經審核財務報表。

業務回顧

對本集團本年度的業務回顧、對本集團可能面臨的主要風險及不確定性的描述、對本集團未來業務發展的討論，及採用財務關鍵績效指標對本集團於報告期的表現分析，均載於本年報第10至23頁的管理層討論與分析。

財務摘要

本集團最近五個財政年度的業績、資產及負債摘要載於本年報第4頁。該摘要並不構成經審核綜合財務報表的一部分。

末期股息

董事會已議決不建議分派截至2019年12月31日止年度末期股息。

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。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定出席股東周年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（「股份」）過戶登記。為符合資格出席股東周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。

遵守相關法律及法規

本集團深知監管合規的重要性及不合規的風險。就董事會所知，於本年度，本集團已在重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響的相關法律及法規。於本年度，本集團並無重大違反或未能遵守適用法律及法規。

董事會報告

環境政策及表現

本集團一直致力於可持續發展及環境保護。我們定會不遺餘力，最大限度地利用我們的業務資源，嚴格遵守有關環境及健康的法律及法規。同時，本集團在業務過程中舉辦多項活動，促進對環境的保護。我們的目標是啟導業主及社會各界創建未來綠色城市。

主要客戶及供應商

本集團主要客戶佔年內營業額之百分比如下：

| | |
|----------|-------|
| — 最大客戶 | 19.2% |
| — 五大客戶總額 | 40.1% |

於本年度，五大客戶均為獨立第三方。董事或彼等任何緊密聯繫人或任何本公司股東（「股東」）（就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%）並無於本集團最大客戶中擁有任何實益權益。

本集團以私募投資基金管理人身份提供服務。於報告期內，就本集團業務性質而言，本集團並無常規或重大供應商。

稅項

請參閱本年報管理層討論與分析所載「所得稅開支」一節。

物業、廠房及設備

本公司及本集團本年度的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註13。

附屬公司

有關本公司主要附屬公司的資料載於綜合財務報表附註1。

主要風險及不確定性因素

以下列示本集團面臨的若干主要風險及不確定因素概要，其中部分風險及不確定因素在本集團控制範圍之外。我們所面臨的部分主要風險包括：

- 不利投資決策可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響
- 作為不動產投資基金管理人，我們的業績受到不動產市場波動及影響資產管理行業的其他因素的影響
- 我們的經營有賴於主要管理人員及專業員工。倘我們未能挽留或替換相關人員，我們的業務可能受到重大不利影響
- 無法保證我們的措施將繼續有效確保我們的董事、高級管理層及專業員工的專業知識足以應付我們的基金管理業務
- 按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資的公平值計量伴隨固有的不確定因素，且按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資的公平值變動可能會對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響

董事會報告

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

然而，上文並非詳盡列表，投資者應自行判斷或在投資前諮詢彼等自身的投資顧問。

股本

本公司於2019年12月31日的股本架構如下：

| 股份類別 | 股份數目 | 佔已發行股本總額的概約百分比 |
|-----------|--------------------|----------------|
| 內資股 | 115,000,000 | 75.0 |
| 已發行H股 | 38,340,000 | 25.0 |
| 總計 | 153,340,000 | 100.0 |

有關本年度已發行股份的詳情載於綜合財務報表附註25。

公眾持股量

根據已公佈資料及據董事所知，截至2019年12月31日止年度及於本年報日期，本公司已按上市規則規定維持充足公眾持股量。

儲備

本公司及本集團於報告期內的儲備變動詳情載於第77頁的綜合權益變動表。

可分派儲備

於2019年12月31日，本公司可供分派儲備的詳情載於綜合財務報表附註26。

銀行貸款及其他借貸

本集團於2019年12月31日概無任何未償還貸款及借款。

董事

於本年度及直至本報告日期的董事如下：

執行董事

朱平先生
段克儉先生
蘇怡女士

董事會報告

非執行董事

成軍先生
王旭陽先生

獨立非執行董事

劉雲生先生
尚健先生
楊惠芳女士

監事

蔡璐懿女士
陸希立先生
王娟萍女士

董事及高級管理層

董事、監事及高級管理層之履歷詳情披露於本報告第5至9頁「董事、監事及高級管理層履歷」一節。

獨立非執行董事之獨立性確認書

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認書，本公司認為該等董事於本年度均為獨立人士。

董事服務合約及委任書

所有董事均已與本公司簽訂服務合約，自2018年10月22日起為期三年，可在雙方協定下重續。所有監事均已與本公司簽訂委任書，自2018年10月22日起為期三年，可在雙方協定下重續。概無董事或監事訂立於一年內不可由本集團終止而無須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

董事於重大交易、安排或合約之權益

除本年報所披露者外，於本年度及直至本年報日期，概無董事於本公司或其任何附屬公司或同系附屬公司作為訂約方並對本集團業務而言屬重大的任何交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

管理合約

除本年報所披露者外，於報告期內，本公司並無就有關整體或任何重要部分業務的管理及行政工作簽訂或訂有任何合約。

薪酬政策

已設立薪酬委員會，旨在根據本集團之經營業績、董事與高級管理層之個人表現及可資比較之市場慣例審查本集團有關董事及高級管理層之薪酬政策及薪酬架構。

董事會報告

董事、監事及五名最高薪酬人士之薪酬

有關董事及五名最高薪酬人士於報告期內之薪酬詳情載於綜合財務報表附註8及9。

退休及僱員福利計劃

本公司及其於中國內地經營的附屬公司之僱員須參加當地市政府運作的中央退休金計劃，並須向中央退休金計劃按有關薪酬費用的若干比例作出供款。

董事、監事及最高行政人員於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2019年12月31日，董事、監事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須載入該條所指登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉如下：

| 董事 | 持有的類別股份 | 權益性質 | 股份數目 ⁽¹⁾ | 佔相關類別 股本的概約 持股百分比 ⁽²⁾ | 佔本公司 股本總額 的概約持股 百分比 ⁽³⁾ |
|---------------------|---------|---------|---------------------|--|---|
| 朱平先生 ⁽⁴⁾ | 內資股 | 受控制法團權益 | 115,000,000(L) | 100.0 | 75.0 |

附註：

- (L)指好倉。
- 根據於內資股之持股百分比計算。
- 根據股份發售後已發行股份總數153,340,000股計算。
- 朱平先生全資擁有的上海盛軒投資諮詢有限公司為上海威冕投資合夥企業(有限合夥)、上海威匯投資合夥企業(有限合夥)及上海威燁投資合夥企業(有限合夥)的普通合夥人，而朱平先生亦間接全資擁有上海尊威實業發展有限公司。因此，朱平先生被視為於上述所有實體持有的全部內資股中擁有權益。

董事會報告

主要股東及其他人士於本公司的股份及相關股份中的權益及淡倉

於2019年12月31日，就本公司董事、監事及最高行政人員所知，根據證券及期貨條例第336條規定須存置之股份權益及／或淡倉登記冊所示，主要股東及其他人士(除本公司董事、監事及最高行政人員外)擁有本公司股份或相關股份的權益及／或淡倉如下：

| 股東姓名／名稱 | 持有的類別股份 | 權益性質 | 股份數目 ⁽¹⁾ | 佔相關類別 股本的概約 持股百分比 ⁽²⁾ | 佔本公司 股本總額的 概約持股 百分比 ⁽³⁾ |
|--|---------|---------|---------------------|--|---|
| 朱平先生 | 內資股 | 受控制法團權益 | 115,000,000(L) | 100.0 | 75.0 |
| 上海盛軒投資諮詢有限公司 | 內資股 | 受控制法團權益 | 115,000,000(L) | 100.0 | 75.0 |
| 上海威冕投資合夥企業 (有限合夥) | 內資股 | 實益擁有人 | 79,012,675(L) | 68.7 | 51.5 |
| 上海威樺投資合夥企業 (有限合夥) | 內資股 | 實益擁有人 | 15,000,000(L) | 13.0 | 9.8 |
| 上海威匯投資合夥企業 (有限合夥) | 內資股 | 實益擁有人 | 13,875,000(L) | 12.1 | 9.0 |
| 上海尊威實業發展有限公司 | 內資股 | 實益擁有人 | 7,112,325(L) | 6.2 | 4.6 |
| 高悅 | H股 | 實益擁有人 | 3,985,600(L) | 10.4 | 2.6 |
| 汪友林 | H股 | 實益擁有人 | 3,375,200(L) | 8.8 | 2.2 |
| Great Rainbow Investment Fund Series SPC(為及代表 Great Rainbow Series 1 SP行事) | H股 | 實益擁有人 | 3,280,000(L) | 8.6 | 2.1 |
| 吳穎 ⁽⁴⁾ | H股 | 受控制法團權益 | 3,280,000(L) | 8.6 | 2.1 |
| 姚佩芳 ⁽⁵⁾ | H股 | 受控制法團權益 | 3,280,000(L) | 8.6 | 2.1 |
| 戴艷旻 | H股 | 實益擁有人 | 2,728,800(L) | 7.1 | 1.8 |
| 王瓊 | H股 | 實益擁有人 | 2,392,800(L) | 6.2 | 1.6 |
| 梁峯誠 | H股 | 實益擁有人 | 2,316,400(L) | 6.0 | 1.5 |
| 殷波 | H股 | 實益擁有人 | 2,010,000(L) | 5.2 | 1.3 |
| Everbright Focused Value Fund | H股 | 實益擁有人 | 2,000,000(L) | 5.2 | 1.3 |
| China Everbright Fund Management Limited ⁽⁶⁾ | H股 | 受控制法團權益 | 2,000,000(L) | 5.2 | 1.3 |
| China Everbright Assets Management Holdings Limited ⁽⁷⁾ | H股 | 受控制法團權益 | 2,000,000(L) | 5.2 | 1.3 |
| 中國光大控股有限公司 ⁽⁸⁾ | H股 | 受控制法團權益 | 2,000,000(L) | 5.2 | 1.3 |
| Honorich Holdings Limited ⁽⁹⁾ | H股 | 受控制法團權益 | 2,000,000(L) | 5.2 | 1.3 |
| Datten Investments Limited ⁽¹⁰⁾ | H股 | 受控制法團權益 | 2,000,000(L) | 5.2 | 1.3 |

董事會報告

| 股東姓名／名稱 | 持有的類別股份 | 權益性質 | 股份數目 ⁽¹⁾ | 佔相關類別 股本的概約 持股百分比 ⁽²⁾ | 佔本公司 股本總額的 概約持股 百分比 ⁽³⁾ |
|--|---------|---------|---------------------|--|---|
| 中國光大集團有限公司 ⁽¹¹⁾ | H股 | 受控制法團權益 | 2,000,000(L) | 5.2 | 1.3 |
| 中國光大集團股份公司 ⁽¹²⁾ | H股 | 受控制法團權益 | 2,000,000(L) | 5.2 | 1.3 |
| 中央匯金投資有限責任公司 ⁽¹³⁾ | H股 | 受控制法團權益 | 2,000,000(L) | 5.2 | 1.3 |
| Everbright Absolute Return Investment Holding Limited ⁽¹⁴⁾ | H股 | 受控制法團權益 | 2,000,000(L) | 5.2 | 1.3 |

附註：

- (L)指好倉。
- 按於相關類別股份股權的百分比計算。
- 按股份發售後已發行股份總數153,340,000股股份計算。
- 吳頤為Great Rainbow Investment Fund Series SPC的管理股東及董事，為Great Rainbow Series 1 SP的投資經理。根據證券及期貨條例，吳頤被視為於Great Rainbow Investment Fund Series SPC(為及代表Great Rainbow Series 1 SP行事)擁有權益的所有H股中擁有權益。
- 姚佩芳為Great Rainbow Investment Fund Series SPC的管理股東及董事。根據證券及期貨條例，姚佩芳被視為於Great Rainbow Investment Fund Series SPC(為及代表Great Rainbow Series 1 SP行事)擁有權益的所有H股中擁有權益。
- China Everbright Fund Management Limited為Everbright Focused Value Fund的普通合夥人。根據證券及期貨條例，China Everbright Fund Management Limited被視為於Everbright Focused Value Fund擁有權益的所有H股中擁有權益。
- China Everbright Fund Management Limited為一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司並由China Everbright Assets Management Holdings Limited全資擁有。根據證券及期貨條例，China Everbright Assets Management Holdings Limited被視為於China Everbright Fund Management Limited擁有權益的所有H股中擁有權益。
- China Everbright Assets Management Holdings Limited為一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司並由中國光大控股有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，中國光大控股有限公司被視為於China Everbright Assets Management Holdings Limited擁有權益的所有H股中擁有權益。
- 中國光大控股有限公司為一間於香港註冊成立的有限責任公司並由Honorich Holdings Limited擁有49.39%權益。根據證券及期貨條例，Honorich Holdings Limited被視為於中國光大控股有限公司擁有權益的所有H股中擁有權益。
- Honorich Holdings Limited為一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司並由Datten Investments Limited全資擁有。根據證券及期貨條例，Datten Investments Limited被視為於Honorich Holdings Limited擁有權益的所有H股中擁有權益。
- Datten Investments Limited為一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司並由中國光大集團有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，中國光大集團有限公司被視為於Datten Investments Limited擁有權益的所有H股中擁有權益。
- 中國光大集團有限公司為一間於香港註冊成立的有限責任公司並由中國光大集團股份公司全資擁有。根據證券及期貨條例，中國光大集團股份公司被視為於中國光大集團有限公司擁有權益的所有H股中擁有權益。
- 中國光大集團股份公司為一間於中國成立的有限公司並由中央匯金投資有限責任公司擁有55.67%權益。根據證券及期貨條例，中央匯金投資有限責任公司被視為於中國光大集團股份公司擁有權益的所有H股中擁有權益。
- Everbright Focused Value Fund由Everbright Absolute Return Investment Holding Limited控制。根據證券及期貨條例，Everbright Absolute Return Investment Holding Limited被視為於Everbright Focused Value Fund擁有權益的所有H股中擁有權益。

董事會報告

董事、監事及最高行政人員認購股份及債權證之權利

於本年度，本公司未授予本公司任何董事、監事或最高行政人員或彼等各自的配偶或十八歲以下子女認購本公司或其任何相聯法團的股份或債權證的任何權利，且以上人士亦未行使任何相關權利認購上述股份或債權證。

股票掛鈎協議

本公司於本年度並無訂立或存續任何股票掛鈎協議。

購股權計劃

於本年度，本公司並無實行任何購股權計劃。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

優先購買權

本公司組織章程細則(「**公司章程**」)項下並無優先購買權條文，規定本公司須按比例基準向現有股東發售新股份。

關聯方交易

於年內，本公司並無訂立任何須根據上市規則予以披露的非豁免關聯交易。本集團於本年度訂立的並不構成須根據上市規則予以披露的非豁免關聯交易於綜合財務報表附註30披露。

捐款

有關本年度本集團作出的慈善及其他捐款詳情載於本年報「環境、社會及管治報告」一節。

不競爭契據

為避免日後任何競爭，朱平先生、上海盛軒投資諮詢有限公司與及上海威冕投資合夥企業(有限合夥)作為本公司控股股東(「**控股股東**」)以本公司為受益人訂立不競爭契據(「**不競爭契據**」)，承諾於受限制期間的任何時間，其將不會並將促使其所控制之實體或公司(本集團成員公司除外)不會直接或間接(其中包括)參與任何與本集團當前業務相似的業務，或與和本集團當前業務相同、類似或存在競爭的業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務。

不競爭

控股股東已不可撤回地向本公司承諾及契諾，於受限制期間的任何時間，其將不會，並促使其所控制之實體或公司(本集團成員公司除外)不會自行或連同或代表任何人士、商號或公司(在各情況下均不論是否為股東、合夥人、代理、僱員或其他人士)直接或間接：

- (i) 經營、從事、參與、涉及或於當中擁有利益或以任何方式協助或提供支持(無論在財務、技術或其他方面)予任何與本集團當前業務(即於中國及／或香港從事基金管理業務)相同、類似或構成競爭的任何業務相似或構成競爭(無論直接或間接)或很可能構成競爭的業務(「受限制業務」)；
- (ii) 招攬、遊說、干預或試圖慫恿任何人士、商號、公司或組織(就其所知不時或於緊接有關遊說、干預或慫恿日期前兩年內任何時間曾經為本集團客戶、供應商或業務夥伴或僱員者)擺脫本集團經營任何受限制業務；
- (iii) 就任何受限制業務向任何人士、商號、公司或組織(就其所知曾與本集團任何成員公司有業務往來或正與本集團任何成員公司磋商者)獲取訂單或招攬業務；
- (iv) 作出任何事宜或發表任何言論可能損害本集團任何成員公司的聲譽或可能導致任何人士減少於本集團任何成員公司的業務或要求改進與本集團任何成員公司交易的條款；
- (v) 遊說或慫恿或試圖遊說或慫恿任何於緊接有關遊說或僱用日期前兩年內任何時間曾擔任或正擔任本集團董事、經理、僱員或顧問且可能或很可能握有任何有關本集團所經營受限制業務的機密資料或商業秘密的人士受僱於其旗下或受其(本集團以外)控制的實體或公司，或於任何時間僱用或促使僱用有關人士；
- (vi) 從事、參與任何與本集團現有業務活動構成競爭或可能構成競爭或與本集團任何成員公司日後可能從事的任何業務活動構成競爭的業務，或於其中持有任何權利或權益或向其提供任何服務或以其他形式參與有關業務，惟於香港上市的任何公司(個別或任何控股股東連同彼等各自的聯繫人共同)持有不超過10%股權則除外；及
- (vii) 利用其因作為本公司股東或本集團任何成員公司董事的身份而可能獲悉有關本集團業務的任何資料以與本集團業務競爭。

上述限制須受本公司根據不競爭契據的條款及條件可能放棄新業務機遇所規限。

董事會報告

本公司獨立非執行董事已審閱控股股東遵守不競爭契據的情況，並信納本年度及直至本報告日期期間，不競爭契據的條款已獲妥為遵守。本公司已採納措施，確保遵守不競爭契據，當中包括：

- (1) 本公司已就各控股股東或其任何緊密聯繫人是否已從事可能與本公司主要業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務方面對各控股股東進行查詢(作為本公司董事或股東以外)；
- (2) 本公司及董事會已要求控股股東向本公司確認有關不競爭契據條款的合規情況及不競爭契據項下有關承諾的執行情況。控股股東向本公司確認彼等於本年度及直至本報告日期期間已遵守不競爭契據的條款；及
- (3) 本公司及董事會並不知悉控股股東於本年度及直至本報告日期期間有任何違反不競爭契據的情況。

董事的競爭權益

除本報告所披露者外，控股股東、董事及彼等各自緊密聯繫人概無於與主要業務及其他業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有根據上市規則第8.10條須予披露的任何權益。

股份發售所得款項淨額用途

請參閱本年報管理層討論及分析所載「股份發售所得款項」章節。

重大法律訴訟

於本年度，本公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁。

獲准許的彌償條文

於本年度，本公司為董事、監事及高級管理層投購責任保險(即董事、監事及高級管理層責任保險及招股章程責任保險)，以為董事、監事及本公司高級管理層提供適當保障。

遵守企業管治守則

本公司致力於維持高水平的企業管治常規。有關本公司所採納企業管治常規的詳情載於本年報「企業管治報告」一節。

結算日後事項

結算日後的重大事項於綜合財務報表附註35中披露。

審核委員會

本公司的審核委員會(「**審核委員會**」)已與本公司管理層及外聘核數師(「**核數師**」)共同審閱本集團所採納的會計原則及政策，以及本年度的綜合財務報表。

董事會報告

核數師

安永會計師事務所獲董事委任為本公司的核數師。安永會計師事務所將於應屆股東周年大會上退任，並符合資格及願意獲續聘。本公司將於應屆股東周年大會上提呈續聘其為本公司核數師之決議案。本年度的綜合財務報表已由安永會計師事務所審核。

承董事會命
上海瑞威資產管理股份有限公司
主席
朱平先生
中國上海，2020年3月30日

監事會報告

1. 監事會組成

截至2019年12月31日，本公司監事會（「監事會」）設有三名成員（「監事」），包括一名職工代表監事及兩名外部監事。根據公司章程規定，監事每屆任期三年，任期屆滿可連選連任。

監事會組成如下：

| 姓名 | 職位 | 委任日期 | 職責 |
|-------|---------|---------|---------------|
| 蔡璐懿女士 | 監事／檔案經理 | 2017年7月 | 監管及向董事會提供獨立判斷 |
| 陸希立先生 | 監事 | 2016年1月 | 監管及向董事會提供獨立判斷 |
| 王娟萍女士 | 監事 | 2016年1月 | 監管及向董事會提供獨立判斷 |

2. 2019年監事會主要工作情況

於2019年，監事會成員本著對本公司全體股東（「股東」）負責的態度，加強與董事會和高級管理層的協調配合，認真履行監督職責，較好地發揮了監事會監督作用，促進了企業的規範運作和健康發展，維護了公司和股東的權益。

(1) 依法召開監事會會議，認真履行監事會職責

於2019年，監事會共召開了2次監事會會議。

監事在參加監事會會議之前，認真審閱會議材料，對議案進行充分的研究與討論，並親身出席所有監事會會議，認真履行監事職責。監事出席監事會會議情況如下：

| 監事會成員 | 出席／應參加會議次數 |
|-----------|------------|
| 蔡璐懿女士(主席) | 2/2 |
| 陸希立先生 | 2/2 |
| 王娟萍女士 | 2/2 |

監事會報告

(II) 監察公司董事及高級管理人員履行職責情況

於2019年，監事會成員通過列席董事會，審閱董事會各項議案，以及檢查公司日常經營管理，監察本公司董事、高級管理人員的履行職責情況。

(III) 監督公司的經營

於2019年，監事會成員通過出席公司舉行的董事會會議及股東大會參與討論主要經營決策、審閱向董事會提呈的建議，以及審查及監督公司的運營。監事會認為，公司的業務活動符合有關法律法規及公司章程。同時，公司董事及高級管理人員已勤勉履行職責、忠實執行股東大會作出的決議以保護股東權益及公司利益。在審查公司運營及監督董事及高級管理人員履行職責期間，監事會並未發現任何違反任何適用法律法規或公司章程的行為，或任何已損害股東及公司利益的事項。

3. 就有關事項發表的獨立意見

(I) 公司依法運作情況

報告期內公司依法經營、規範管理；公司經營決策程序合法，董事及其他高級管理人員在業務經營及管理過程中忠實、勤勉、盡職，未發現任何違法違規違章行為和損害股東利益行為。

(II) 公司財務情況

監事會對本公司的財務制度和財務狀況進行了認真、細緻的檢查，認為本公司本年度財務報告能夠真實、客觀地反映本公司的財務狀況和經營成果，會計師事務所出具的標準無保留審計意見的審計報告和對有關事項做出的評價，是客觀公正的。

(III) 募集資金使用情況

公司於2018年11月13日成功完成了境外上市外資股(H股)的首次發行工作，共計發行38,340,000股H股，募集資金淨額約183.7百萬港元。報告期內募集資金的使用情況與公司承諾的用途一致。

(IV) 內部控制制度情況

監事會認真審議了本公司內部控制自我評價報告，認為本公司已經建立了較為完善的內部控制體系，並能夠得到有效的執行，本公司內部控制自我評價報告真實、客觀地反映了本公司內部控制制度的建立及運行情況。

監事會報告

4. 2020年度重點工作計劃

監事會將嚴格遵守法律、法規、公司章程及監事會議事規則等相關規定的要求開展監事會日常議事活動，勤勉盡責地履行職責，當中包括：

- (1) 根據公司實際情況召開監事會會議，做好各項議案的審議工作；
- (2) 檢查公司財務情況，通過定期了解和審閱財務報告，對公司的財務運作情況實施監督，防範經營風險；及
- (3) 勤勉盡職，積極參加董事會、股東大會等重要會議，並參與重大事項的決策過程，更好地維護公司和全體股東的利益。

代表監事會

主席

蔡璐懿

中國上海，2020年3月30日

企業管治報告

企業管治

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。

董事會

職責

董事會負責本集團整體領導，監管本集團戰略決策及監控業務及表現。董事會已向本集團高級管理層授予有關本集團日常管理及經營方面的權力及職責。

全體董事已以誠信態度執行職責，並遵守適用法例及法規，且始終以符合本公司及股東利益的方式行事。

本公司已就董事的法律訴訟安排適當的責任保險。保險範圍將每年進行審查。

組成

董事會已成立三個董事委員會，即審核委員會（「審核委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）、及提名委員會（「提名委員會」）（各稱為「董事委員會」，統稱為「董事會轄下委員會」），以監督本公司各方面事宜。截至本年報日期，董事會組成如下：

執行董事

朱平先生
段克儉先生
蘇怡女士

非執行董事

成軍先生
王旭陽先生

獨立非執行董事

劉雲生先生
尚健先生
楊惠芳女士

董事之履歷詳情載於本年報第5至9頁之「董事、監事及高級管理層履歷」一節。

企業管治報告

董事會的職能及職責包括但不限於：召開股東大會及於股東大會上匯報董事會的工作；實行股東大會上通過的決議案；制定業務計劃及投資計劃；編製年度預算方案及決算方案；編製利潤分派及彌補虧損計劃；編製增加或削減註冊股本計劃；及行使組織章程細則所賦予的其他權力、職能及職責。各董事已與本公司訂立服務合約。

董事會亦負責制定、審閱及監察本公司的企業管治以及法律及監管合規政策及常規，以及董事及高級管理層的培訓及持續專業發展情況。董事會亦審閱企業管治報告內作出的披露，以確保符合法規。

董事會成員多元化政策

本公司已採納董事會多元化政策（「**多元化政策**」），當中列載為達致董事會多元化的方針。本公司明白並深信董事會成員多元化裨益良多，並認為提升董事會多元化是維持本公司競爭優勢的關鍵元素。

薪酬委員會及提名委員會將每年檢討董事會的架構、人數及組成，並（如適合）向董事會建議任何變更，以完善本公司的公司策略。就檢討及評估董事會構成而言，薪酬委員會及提名委員會將考慮多個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資質、技能、知識以及行業及地區經驗。

董事會將考慮制定可計量目標以實行多元化政策，並不時檢討該等目標，以確保其合適性及確定達致該等目標的進度。董事會現時並無制定任何可計量目標。

薪酬委員會及提名委員會將檢討多元化政策，以確保該政策行之有效。

薪酬委員會及提名委員會認為董事會足夠多元化。

目的

本政策旨在列載實現上海瑞威資產管理股份有限公司（「**本公司**」）董事會（「**董事會**」）成員多元化的途徑。

政策聲明

本公司認同，董事會成員具備配合本公司業務需要之適當才能、經驗、專門知識與多元化觀點，確可帶來裨益。

本公司委任董事時，會考慮有關人選可否與其他董事互相補足、會否提升董事會之整體才能、經驗及專門知識，並顧及性別、年齡、專業經驗及資歷、文化及教育背景，以及董事會不時認為相關及適用於達致董事會成員多元化之任何其他因素。

本公司董事會全體成員負責不時檢討董事會之架構、人數及組成，並負責委任新董事，以確保董事會由具備配合本公司業務需要之才能、經驗與專門知識之人士均衡組成，同時適當顧及董事會成員多元化的裨益。董事會整體亦負責檢討董事（尤其是董事會主席）之繼任規劃。

企業管治報告

檢討及監察

董事會將不時檢討及監察本政策之實施情況，以確保本政策行之有效，並適時就達致董事會成員多元化制訂可計量目標。

披露及刊載

本政策及董事會就實施本政策所設定的任何可計量目標之概要，以及達致該等目標的進展，將於本公司年報的企業管治報告內披露。

董事會成員多元化政策的概要載列如下：

董事會非常重視女性成員比率：目前女性董事佔比達25%，符合併高於大部份上市公司女性董事佔比。

董事會重視董事背景多元化：執行董事均擁有豐富的管理經驗，並負責本公司主營業務；非執行董事擁有豐富的企業管理經驗，因此能夠為本公司的經營及發展提供有效建議；獨立非執行董事具備法律、投資、財務、企業管治及國際市場經驗。

由於各獨立非執行董事均已根據上市規則第3.13條確認其獨立性，故本公司認為彼等均為獨立人士。除本年報之「董事及高級管理層」一節所載董事履歷中所披露者外，概無董事與任何其他董事或最高行政人員有任何個人關係（包括財務、業務、家族或其他重大或相關關係）。

全體董事（包括獨立非執行董事）均為董事會帶來各種不同的寶貴業務經驗、知識及專門技能，使其有效率及有效地運作。獨立非執行董事應邀於審核委員會、薪酬委員會及提名委員會任職。

鑑於上市規則附錄14所載企業管治守則（「**企管守則**」）條文要求董事披露於上市公司或機構所擔任職務的數量及性質及其他重大承擔以及上市公司或機構的身份及於發行人任職的時間，故董事已同意適時向本公司披露彼等的承擔及任何後續變動。

主席及首席執行官

於財政年度，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，該行為偏離了企管守則的守則條文第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，偏離企管守則守則條文第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。

企業管治報告

委任及重選董事

各執行董事已與本公司訂立服務合約，任期自2018年10月22日起為期三年，可自動續期三年，惟根據服務合約規定予以終止。各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，任期自2018年10月22日起為期三年，可由雙方協定重續。

概無董事擁有本集團不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

委任、重選及罷免董事的程序及過程載於組織章程細則。提名委員會負責檢討董事會的組成及就委任或重選董事及董事繼任計劃向董事會提供推薦建議。

入職培訓及持續專業發展

各新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法律、規則及條例下對彼等的責任有適當程度的了解。本公司亦定期為董事安排研討會，內容有關上市規則及其他相關法律及監管規定不時之最新發展及變動之最新消息。董事亦會定期獲提供有關本公司表現、狀況及前景之最新資料，以使董事會整體及各董事履行其職責。

本公司鼓勵董事參與持續專業發展，以建立及更新彼等之知識及技能。本公司公司秘書不時更新及提供有關董事角色、職能及職責的書面培訓資料。於本年度，全體董事已參與適當之持續專業發展，並已向本公司提供彼等參與培訓的記錄。董事參與的培訓，包括閱讀最新監管資料、出席研討會或參與培訓課程及交流觀點以及由律師提供專題培訓。

根據董事提供之記錄，董事於二零一九年期間所參與的培訓概述如下：

| 董事姓名 | 持續專業發展計劃類別 |
|----------------|------------|
| 執行董事 | |
| 朱平先生 | A, B |
| 段克儉先生 | A, B |
| 蘇怡女士 | A, B |
| 非執行董事 | |
| 成軍先生 | A, B |
| 王旭陽先生 | A, B |
| 獨立非執行董事 | |
| 劉雲生先生 | A, B |
| 尚健先生 | A, B |
| 楊惠芳女士 | A, B |

A- 出席與業務或董事職責相關之研討會/座談會/論壇/簡介會/課程
B- 閱讀有關企業管治、董事職責及責任、上市規則及其他相關條例的材料

企業管治報告

董事會會議

董事會每年至少舉行四次會議，大約每季舉行一次，以討論本集團之整體策略、營運及財務表現，董事可親身或透過電子通訊方式參與會議。定期董事會會議須提前至少十四天向全體董事發出通知。對於其他董事會和董事委員會會議，將發出合理通知。

董事會會議及董事委員會會議的會議記錄由公司秘書起草和保存。所有會議記錄將詳細載列於會上討論和審議的事宜，其中包括董事作出的任何詢問或表達的任何觀點。公司秘書將向全體董事分發會議記錄草稿供其作出評論，及將在會議召開後的合理時間內向全體董事提供會議記錄的最終版本供其記錄。

於本年度，董事會共舉行十一次會議。各董事於董事會會議、董事委員會會議和股東大會的出席記錄載列如下：

| 董事姓名 | 出席情況／會議次數 | | | | |
|----------------|-----------|-------|-------|-------|------|
| | 董事會 | 審核委員會 | 薪酬委員會 | 提名委員會 | 股東大會 |
| 執行董事 | | | | | |
| 朱平先生 | 11/11 | 不適用 | 不適用 | 3/3 | 1/1 |
| 段克儉先生 | 11/11 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |
| 蘇怡女士 | 11/11 | 不適用 | 2/2 | 不適用 | 1/1 |
| 非執行董事 | | | | | |
| 成軍先生 | 11/11 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |
| 王旭陽先生 | 11/11 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |
| 獨立非執行董事 | | | | | |
| 劉雲生先生 | 11/11 | 3/3 | 2/2 | 3/3 | 1/1 |
| 尚健先生 | 11/11 | 3/3 | 不適用 | 3/3 | 1/1 |
| 楊惠芳女士 | 11/11 | 3/3 | 2/2 | 不適用 | 1/1 |

獨立非執行董事

獨立非執行董事的角色為向董事會提供獨立及客觀的意見，為本公司提供足夠的制約及平衡，以保障股東及本公司整體利益。

本公司有三名獨立非執行董事，超過董事會人數之三分之一，且其中一名董事楊惠芳女士具有上市規則第3.10(2)條規定的適當專業資格。

各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條向本公司提交其年度獨立身份確認書。根據該等確認書的內容，本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為其自身有關董事及僱員進行證券交易的操守守則(「證券交易守則」)。於本年度，本公司已就董事有否遵守標準守則所載的規定標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於本年度一直遵守標準守則及證券交易守則。

董事會授權

董事會保留於本公司所有主要事項之決策權，包括：批准及監察所有政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易(特別是可能涉及利益衝突之交易)、財務資料、委任董事以及其他重大財務及營運事宜。董事可尋求獨立專業意見以履行其職責，費用由本公司支付，並鼓勵個別接觸本公司高級管理層並與其商議。

本集團之日常管理、行政及營運已授權高級管理層處理。授權職能及責任由董事會定期檢討。管理層訂立任何重大交易前須取得董事會之批准。

企業管治職能

董事會認為企業管治應由董事共同承擔，包括：

- (a) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (c) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守守則及合規手冊；
- (d) 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規，並向董事會推薦其意見及匯報相關事宜；及
- (e) 檢討本公司對企業管治守則之遵守情況及在企業管治報告之披露。

董事會轄下委員會

審核委員會

於2019年12月31日，審核委員會由三名成員組成，即楊惠芳女士(主席)、尚健先生及劉雲生先生。彼等全部為獨立非執行董事。

審核委員會的主要職責如下：

1. 參考核數師所進行工作、彼等之薪酬及聘用條款，檢討與核數師之關係，並就核數師委任、重新委任及罷免向董事會提供建議；
2. 審閱財務報表及報告，並於該等報表及報告呈交至董事會前考慮當中任何由本公司屬下會計及財務匯報職員、監察主任或核數師提出之任何重大或不尋常事項；
3. 檢討本公司的財務申報制度、內部監控及風險管理制度以及相關程序是否足夠及有效，包括本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算是否足夠。

審核委員會的書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查閱。

企業管治報告

於截至2019年12月31日止年度，審核委員會舉行了3次會議，以討論及考慮以下事宜：

- 審閱核數師有關本集團審計計劃及策略的報告；
- 對財務申報系統、合規程序、內部監控(包括本公司對貪污風險的內部控制及大股東於上市公司有關業務衝突的處理與識別等)、風險管理系統、內部審核職能及程序以及續聘外聘核數師作出檢討。董事會並無偏離審核委員會就甄選、委任、退任或罷免外聘核數師作出的任何推薦建議。

各審核委員會成員出席該等會議的情況載於下表：

| 董事 | 已出席次數／ 應出席次數 |
|-----------|-----------------|
| 楊惠芳女士(主席) | 3/3 |
| 尚健先生 | 3/3 |
| 劉雲生先生 | 3/3 |

提名委員會

於2019年12月31日，提名委員會由三名成員組成，即朱平先生(主席)、尚健先生及劉雲生先生。

提名委員會的主要職責如下：

1. 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
2. 物色具備合適資格可擔任董事會成員及高級管理人員的人士，並挑選提名有關人士出任董事、高級管理人員或就此向董事會提供意見；
3. 評核獨立非執行董事的獨立性；
4. 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及首席執行官)繼任計劃向董事會提出建議；
5. 建立高級管理職位合資格候選人名單，擬定高級管理人員的選聘程序和標準，對擬任人選的任職資格和條件進行初步審核，並向董事會提出建議；及
6. 審閱董事會成員多元化政策。

提名政策

提名委員會按誠信、經驗、技能以及為履行責任及職責所付出之時間及努力等標準評估候選人或在任人。提名委員會之建議將於其後提交董事會以作決定。

提名委員會的書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查閱。

於截至2019年12月31日止年度，提名委員會召開了3次會議，以審閱董事會的架構、組成、規模及多元化，並就此及委任增補董事及退任董事及重選向董事會提出建議。

企業管治報告

各提名委員會成員出席該等會議的情況載於下表：

| 董事 | 已出席次數／ 應出席次數 |
|----------|-----------------|
| 朱平先生(主席) | 3/3 |
| 尚健先生 | 3/3 |
| 劉雲生先生 | 3/3 |

薪酬委員會

於2019年12月31日，薪酬委員會由三名成員組成，即劉雲生先生(主席)、蘇怡女士及楊惠芳女士。薪酬委員會主要職責包括：

1. 就有關本公司董事及高級管理層薪酬的整體政策及架構，以及就制訂薪酬政策訂立正式及透明的程序向董事會作出推薦意見；
2. 參考董事會的企業目標及宗旨，以審閱及批准管理層的薪酬建議；
3. 就執行董事及高級管理層個人的薪酬組合(包括實物利益、退休金權利及補償款項(包括就彼等喪失或終止職務或終止委任而應付的任何補償款項))向董事會作出推薦意見；
4. 就非執行董事的薪酬向董事會作出推薦意見；
5. 考慮可資比較公司給予的薪酬水平、時間投入及責任，以及本集團在異地的僱傭條件；
6. 審閱及批准就執行董事及高級管理層因喪失或終止職務或終止委任而應付的補償款項，以確保其與相關合約條款相符或就其他方面而言屬公平且不致過多；
7. 審閱及批准因董事行為失當而遭解僱或罷免所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致且就其他方面而言屬合理適當；
8. 審核獎勵計劃及董事的服務合約；及
9. 確保概無董事或其任何聯繫人(定義見上市規則)參與釐定其本身的薪酬。

薪酬委員會的書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查閱。

於截至2019年12月31日止年度，薪酬委員會舉行了2次會議，以討論及考慮以下事項：

- 本公司及其附屬公司的薪酬政策
- 董事薪酬，並向董事會提供調整建議

企業管治報告

各薪酬委員會成員出席會議的情況載於下表：

| 董事 | 已出席次數／ 應出席次數 |
|-----------|-----------------|
| 劉雲生先生(主席) | 2/2 |
| 蘇怡女士 | 2/2 |
| 楊惠芳女士 | 2/2 |

董事及高級管理層薪酬

截至2019年12月31日止年度，董事會成員及本公司高級管理層(彼等之履歷載於本年報第5至9頁)的薪酬範圍詳情載列如下：

| 薪酬範圍(人民幣元) | 人數 |
|---------------------|----|
| 0-1,000,000 | 7 |
| 1,000,000-2,000,000 | 3 |
| 2,000,000-3,000,000 | 0 |

董事有關財務報表的財務申報責任

董事確認彼等負責編製本年度的財務報表，該等財務報表真實而公平地反映本公司及本集團的事務以及本集團的業績及現金流量。

管理層已向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提呈予董事會批准的本公司財務報表進行知情的評估。

董事並不知悉與可能對本集團持續經營構成重大疑問的事件或狀況有關的任何重大不確定因素。

核數師就彼等有關本公司綜合財務報表的申報責任作出的聲明載於本年報第69至73頁的獨立核數師報告。

核數師酬金

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司應付外部核數師之年度審計費用為人民幣215萬元。

監事會

監事會由三名監事組成。各監事的任期為三年，可參加重選以連任。監事會的職能及責任包括審閱董事會編製的財務報告等定期報告及監管本集團的財務及業務表現。彼等亦有權於必要時任命註冊會計師及執業核數師重新檢查本公司的財務資料。各監事已與本集團訂立服務合約。

公司秘書

於本年度，陳溢磊先生已辭任本公司之公司秘書及授權代表，自二零一九年十月十三日起生效。劉惠儀女士已獲委任接替陳溢磊先生為本公司之公司秘書及授權代表，自二零一九年十月十三日起生效。其履歷詳情載於本年報「董事、監事及高級管理層履歷」一節。

於本年度，劉惠儀女士已遵守上市規則第3.29條的規定。有關本公司公司秘書方面的事宜之主要聯絡人為授權代表蘇怡女士。

財務報告及內部監控

財務報告

董事會在財務部的協助下負責編製本公司及本集團的財務報表。董事會旨在於年報及中期報告中向股東呈列對本集團表現的清晰及均衡的評估，並及時作出合適的披露及公告。管理層將向董事會提供有關說明及資料，使董事會在進行審批前能夠對財務及其他資料作出知情的評估。

內部監控及風險管理

董事會負責評估及確定為達成本集團策略目標所願意接受的風險性質及程度，並監督風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察之管理，確保本集團設立及維持健全和有效的風險管理及內部監控系統。管理層負責本集團風險管理及內部監控系統的日常運行，並向董事會確認該系統的有效性。

本集團建立了科學、有效的風險管理及內部監控體系。此舉可合理保證經營管理合法合規、資產安全、財務報告及相關信息的真實完整，提高經營效率和效果，促進本集團實現戰略計劃。上述監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，只就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

本集團根據聯交所《上市規則》中《企業管治守則》和《企業管治報告》的有關要求，持續強化識別、評估和管理重大風險，並建立了風險管理三道防線，即：各有關職能部門和各分支機構為第一道防線；風險管理的主管職能部門和董事會下設的風險管理委員會（「**風險管理委員會**」）為第二道防線；審核委員會及向其匯報的內部審計部門為第三道防線。

本集團嚴格按照有關法律法規，並考慮行業特點及本集團的情況，不斷完善內部監控制度和管理方面的規則，並規範業務流程。本集團亦確保內部監控貫穿各個業務過程，覆蓋各業務範圍和管理環節的決策、執行和監督。本集團已制定信息披露管理制度，按照上市規則及基金業協會要求作出適當披露。此外，本集團亦建立了逐級審批及覆核的制度，確保本公司財務報告及相關資訊披露屬真實、準確及完整。

企業管治報告

本集團持續致力於加強內部監控和風險管理，並擁有良好的風險管理及內部監控系統。本公司的主要風險管理及內部監控措施概述如下：

董事會、管理層、全體職能部門和業務部門組成了分工合理、職責明晰的內控治理架構。風險管理委員會和審核委員會，負責審查公司風險管理及內部監控制度，總體監督風險管理及內部監控制度的有效實施和日常內部監控自我評價。審核委員會應董事會的委派檢討本集團的風險管理及內部監控制度和內部審計職能的有效性。內部審計部門負責組織日常風險管理及內控審核評估工作，並向審核委員會匯報。

本集團於截至2019年12月31日止年度，風險管理委員會每半年檢討及評估本公司風險管理及內部監控系統和內部審計職能之充足度及成效，檢討2019年下半年及2020年度之風險管理計劃，商討是否存在與本公司業務、策略及風險管理事宜有關之新增風險之任何重大調查發現，並就改善本公司風險管理系統提出改進意見。

於本年度，董事會持續監督本集團的風險管理和內部監控制度。審核委員會應董事會所委派進行年度審查，亦考慮了會計、內控審核及財務匯報方面的資源、從事有關工作的員工資歷、經驗及培訓以及有關預算的足夠性。經聽取審核委員會匯報及取得管理層對有關制度有效性的確認，董事會認為本集團的風險管理及內部監控制度和內部審計職能充分及足夠。

股東權利

本公司股東大會為股東及董事會提供溝通機會。本公司每年於董事會可能釐定的地點舉行股東周年大會。除股東周年大會外，各股東大會均稱為臨時股東大會（「臨時股東大會」）。

召開臨時股東大會之權利

根據組織章程細則第72條：

- (a) 合計持有本公司已發行的在該擬舉行的股東大會上有表決權的股份10%（或以上）的兩個或者兩個以上的股東，可以簽署一份或者數份同樣格式內容的書面要求，提請董事會召集臨時股東大會或者類別股東會議，並闡明會議的議題。前述持股數按股東提出書面要求日計算。董事會在收到前述書面要求後應當盡快召集臨時股東大會或者類別股東會議。
- (b) 董事會同意召開臨時股東大會的，應當在作出董事會決議後的5日內發出召開股東大會的通知，通知中對原提案的變更，應當徵得相關股東的同意。
- (c) 董事會不同意召開臨時股東大會，或者在收到請求後10日內未作出反饋的，單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東有權向監事會提議召開臨時股東大會，並應當以書面形式向監事會提出請求。

企業管治報告

- (d) 監事會同意召開臨時股東大會的，應在收到請求5日內發出召開股東大會的通知，通知中對原提案的變更，應當徵得相關股東的同意。
- (e) 監事會未在規定期限內發出股東大會通知的，視為監事會不召集和主持股東大會，連續90日以上單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東可以自行召集和主持，召集的程序應當盡可能與董事會召集股東會議的程序相同。

於股東大會上提呈建議

根據組織章程細則第77及78條，倘本公司舉行股東大會，董事會、監事會或單獨或合併持有3%以上股份的股東可向本公司提呈決議案。單獨或合併持有3%以上股份的股東可於股東大會前至少10日以書面方式向董事會提呈額外建議。建議內容應為股東大會的職責及責任範圍。其應有明確的議題及將予解決的特定事項，並應符合法律、行政法規及組織章程細則的相關規定。

向董事會提出查詢

股東如欲向董事會作出有關本公司的查詢，可透過電郵向投資管理中心查詢，電郵地址為ir@realwaycapital.com。

股息政策

本公司可以現金或董事會認為合適其他方式分派股息。董事會可按本集團經營業績、現金流量、財政狀況、股東權益、整體業務環境及策略、資金需求、本公司附屬公司向本公司支付現金股息以及董事會於當時認為屬相關的其他因素，決定就任何年度宣派任何股息，以及(如有)股息金額及派發方式。

章程文件更改

於本年度，本公司章程文件概無重大變動。

投資者關係及溝通

董事會深知與全體股東保持良好溝通的重要性。本公司相信維持高透明度乃為提升投資者關係的關鍵所在。本公司承諾向其股東及公眾投資者公開且及時地披露公司資料。

本公司透過公司刊物(包括年報及公告)向股東提供有關其最近期的業務發展及財務表現。有關本公司本年度活動的更多資料載於本年報。股東周年大會為董事會及其股東提供可直接溝通的寶貴平台，本公司亦設立網站(<http://www.realwaycapital.com>)，向公眾人士及其股東提供額外通訊渠道。所有公司通訊及本公司最新消息均刊載於本公司網站，可供公眾查閱。

環境、社會及管治報告

1. 本報告範圍

本環境、社會及管治報告(「**本報告**」)描述本集團於二零一九年度環境、社會及管治各層面的年度表現。

本報告根據上市規則附錄二十七所載《環境、社會及管治報告指引》為框架，及按照本集團的實際狀況而編製。本報告每財政年度出版一次，並與該年的公司年報同時發佈。

本報告的內容涵蓋二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日期間，於上海、北京、天津、廣州、武漢從事中國基金及投資管理業務(統稱「**本集團**」)的環境、社會及管治狀況。

2. 與持份者溝通

本集團每年召開股東會議，提供了一個有效的渠道讓董事會與股東交流意見，本集團整體的業績亦會每年刊載於公司年報上，向各投資者匯報。與本集團業務有密切關連的客戶及供應商，亦透過公司電子郵箱、電話會議、客戶服務人員等進行溝通，聆聽他們的意見及訴求。

此外，為了確保業務經營的合規，本集團密切關注相關監管機構的意見，及時作出反饋及跟進；並設有相關平台及團隊，了解及回應社區的需要。

3. 環境、社會及管治績效

3.1 環境

3.1.1 資源使用

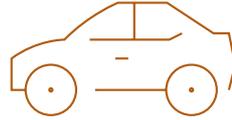
本集團所營運的基金及投資管理屬於金融業務，主要耗用的是辦公室資源，包括能源與紙張；本集團因應行業的特質，制定相關環境保護政策，實現資源的合理使用及效率提升。

環境、社會及管治報告

本集團於二零一九年所耗用主要資源為辦公室用電、紙張及汽車用油，相對地耗水量並不明顯；本年度綜合各營運地點資源的全年總耗用量如下：



耗電量
76,579 千瓦時



汽油耗量
2,442 公升



紙張耗量
1,096 公斤

與去年度比較，市電及汽油耗量分別減少了約22%及68%；本年度的紙張耗量則與去年度相約。

節約能源措施

本集團已實施多種措施減少辦公區域的能源消耗，例如：員工須於非辦公時間關閉設施的電源，辦公室區域採用節能的LED照明系統；與此同時，空調亦設定於合適的溫度水平，減少不必要的能源消耗。

除了設施管制，本集團亦於相關辦公區域內張貼節能標語，例如：「節約用電」，協助員工建立節能的習慣。

節約用水措施

儘管食水的耗用量相對地極少，本集團仍在洗手台附近的位置張貼「節約用水」的標語，宣傳及加強員工的節約意識。

節約用紙措施

本年度的紙張耗量主要用於一般辦公室運作，及產品的宣傳印刷；對產品則不需要任何包裝材料。

本集團鼓勵員工使用紙張的雙面，並回收單面列印的紙張在反面繼續列印，提升紙張的使用效率。

另外，在合適的流程上，本集團使用電子化辦公系統，以電子形式操作各類流程，如風險控制、財務、人事及行政等相關工作，替代使用紙張發出通知及審批，致力減少使用紙張；並且按部門分類及建立電子檔案夾，儲存共用的電子資料和紀錄，減少部門內各員工重複列印紙張造成浪費。

3.1.2 排放物

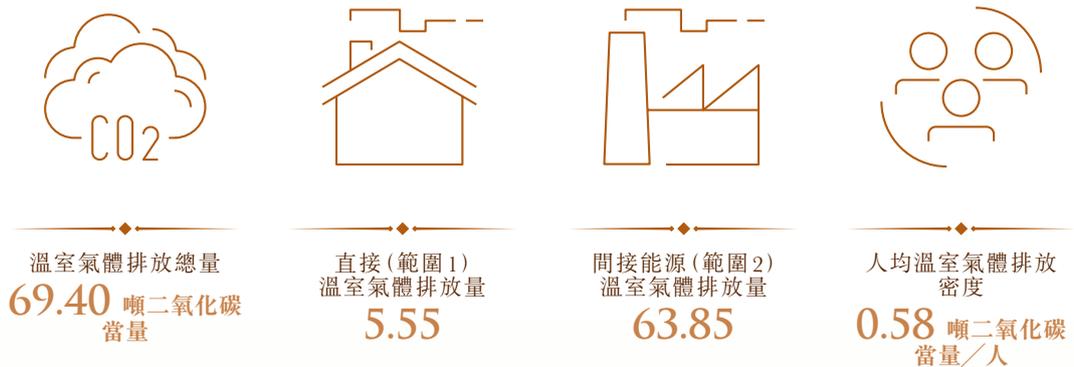
本集團的基金及投資管理業務不涉及明顯的固體廢物或污水的排放，廢棄物一般都是生活垃圾，屬於無害性質；但考慮到業務包含辦公室運作所產生溫室氣體排放；偶爾採用車輛，燃燒汽油時排出廢氣；故此本集團制定了相關政策，減少對環境做成的不良影響。

溫室氣體排放的控制

本集團理解業務運作所產生溫室氣體源頭是辦公室耗電及出差汽車的排放，故此已制訂政策要求業務溝通盡可能採用電話會議、電子郵件等方式以減少商旅出差，從而減少使用交通工具時的廢氣排放。同時，本集團採納節約能源的措施及提高員工的節能意識從而減少耗電。

此外，本集團在辦公區域擺放各種綠色植物，並計劃每年定期增加種植，藉此緩和相關碳排放。

下圖顯示本年度的溫室氣體排放總量，及按照僱員人數計算的溫室氣體排放密度：



與去年度比較，由於本年度減少耗電及汽車使用，溫室氣體排放總量減少了約30%；但因本年度員工人數的改變而導致計算人均溫室氣體排放密度的基數減少，人均溫室氣體排放密度反升約12%。

固體廢棄物的控制

本集團的業務營運基本上不產生有害廢棄物；對於無害的生活垃圾，本集團致力分類可回收再用的廢棄物，如辦公廢紙等，並交由合資格的機構進行回收處理。本年度本集團按照上海市垃圾分類政策，向全體員工提供培訓及指引，並購置可作垃圾分類的垃圾桶，將垃圾分類為：乾垃圾、濕垃圾、有害垃圾以及可循環再用垃圾四大類。

於本年度，本集團沒有發現關於排放或其他與環境相關的違規事件及投訴個案。

3.1.3 環境及自然資源

本集團營運屬於非污染行業，在經營中沒有排放大量廢氣或廢水，並且不會產生有害廢棄物。然而本集團致力改善資源使用的效率，加強電子化的營運及檔案管理，及提高員工環保意識，在多方面實踐減少溫室氣體排放的措施。

因此，為了減少因使用飛機等交通工具導致溫室氣體排放，本集團鼓勵員工在可行的情況下透過使用視頻、電話會議或其他電子線上通訊工具，以減少出差會議。此外，在適用的商務合作上，要求供應商或承辦商簽署保證書作為其中一項管理程序，確保他們提供的產品和服務符合環境法例及本集團要求。

3.2 社會

3.2.1 僱傭

本集團嚴格遵守國家及業務當地的勞工法規以制定僱傭政策，並且備有員工手冊，闡釋及保障員工的權利和待遇；員工手冊採用中文描述，更備有電子版本，方便員工可隨時翻閱；此外，手冊的任何更新將會公開展示以便員工知悉及回饋意見，確保在沒有明顯異議的情況下執行。

招聘及晉升

本集團制定及發佈了《瑞威資本招聘管理辦法》，對招聘流程和制度作出相關規定；另外，針對校園招聘、實習生招聘等，亦訂有全面的實施指引；除了提高招聘效率，同時也規範招聘行為。

本集團要求參與各招聘階段的員工，須遵守一個原則，就是在互相尊重和平等的基礎上，進行友好溝通與交流。在面試過程中，平等對待應徵者是其中一個重要守則；而在校園招聘的行為規範中，也要求所有的參與人員尊重他人。

每當有招聘需求，本集團根據職能和級別的《崗位說明書》及《任職資格》，確認工作崗位的各方面要求，按照崗位要求進行招聘，規定招聘時不會因種族、民族、社會階級、國籍、宗教、殘疾、性別、性取向、婚姻狀況、年齡、工會會員資格或政黨等因素影響招聘要求，避免出現歧視行為。

環境、社會及管治報告

除了招聘過程，本集團亦按照相關法律與法規管理其他人事工作，包括離職、員工薪酬與福利、社會保險等，並嚴格按照中國的《勞動法》與中國的《勞動合同法》執行解僱工作，確保符合法規及對僱員負責。

另外，本集團有明確的晉升政策，給予符合條件者充分的晉升機會。本集團採用半年度及年度績效管理，通過自我評估及主管評估的方式，公平及公正地評估每一位僱員的工作表現，並在過程中給予輔導意見，幫助每一位員工提升表現。

薪酬與福利

本集團從外部人力資源市場，與內部職能和級別的相關公平性，制定薪酬調整政策。根據市場行情及本集團情況，設計了《員工薪酬範圍表》，在招聘時向應徵者收集相關資料，確認適當的薪酬範圍；經過與應徵者的溝通協調，若需要突破既定的薪酬範圍，則需要通過上級的審批。

本集團根據員工目前薪酬、市場薪金走向及參考行業平均值，評審目前薪酬結構的合理性及市場競爭力，以決定調整的需要。另外，每半年定期進行員工表現的評估，亦是薪酬評審的其中一個重要環節。

本集團嚴格按照國家相關法規支付員工的薪酬及福利，包括法定最低工資、依法計算加班補償、為員工繳納社會保險、及其他法定福利及員工權益，如：法定休假日、有薪年假、有薪產假等。在保障員工法定福利的基礎上，本集團亦承擔員工的工作相關費用，如：加班用餐的費用、與業務相關的通訊費用等。此外，在法定的年假以外，本集團更提供個人和家庭相關的休假，對加入集團三年以上的員工，每年增加一天休假。

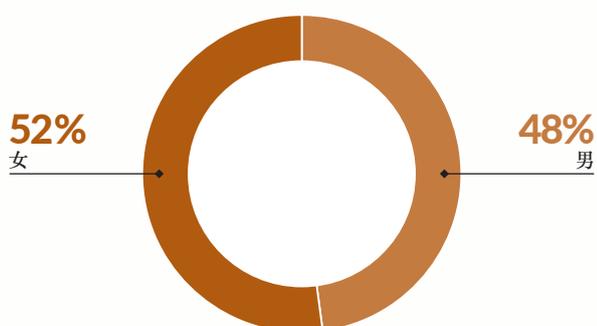
於本年度，本集團沒有發現或收到有關於歧視或與其他僱傭相關的違規事件及投訴個案。

環境、社會及管治報告

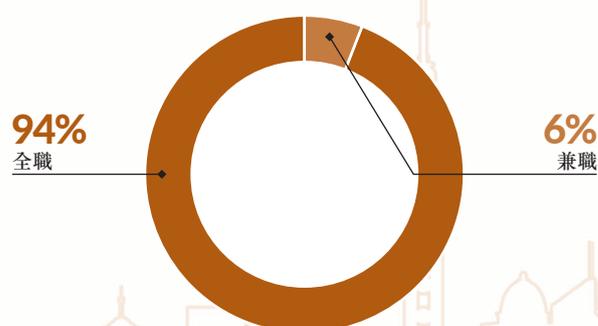
截至二零一九年十二月三十一日，僱員人數共119人，其中全職員工有112人，其餘皆為兼職員工，全體員工皆位於中國內地；本年度的整體每月平均僱員流失率約6.4%。下列圖表顯示按不同分類的僱員人數統計及每月平均僱員流失率：

| | 員工人數 | 每月平均 僱員流失率 |
|-------------|------|---------------|
| 性別 | | |
| 男性 | 57 | 6.17% |
| 女性 | 62 | 6.65% |
| 僱員類別 | | |
| 高級管理層 | 22 | 1.58% |
| 中級管理層 | 19 | 5.18% |
| 主管 | 33 | 5.70% |
| 一般員工 | 45 | 9.34% |
| 年齡組別 | | |
| 16-24歲 | 7 | 5.54% |
| 25-34歲 | 54 | 8.02% |
| 35-44歲 | 42 | 5.40% |
| 45-54歲 | 14 | 3.52% |
| 55-64歲 | 2 | 4.17% |

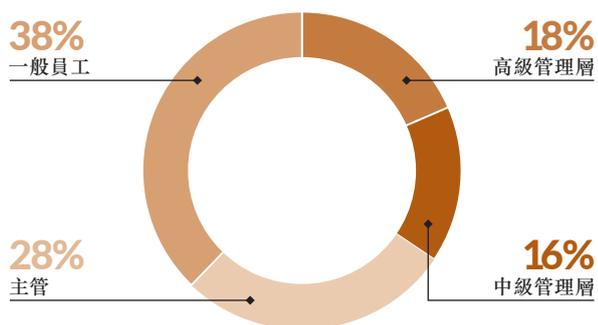
按性別劃分的僱員比例



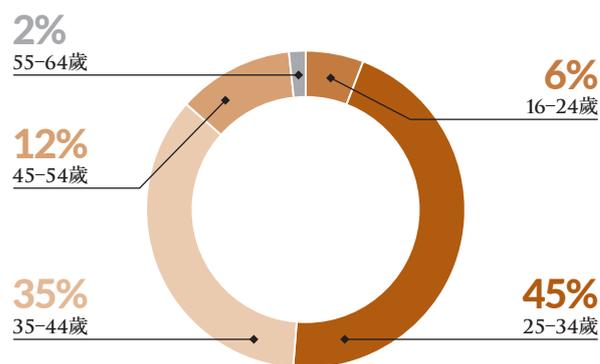
按僱傭類別劃分的僱員比例



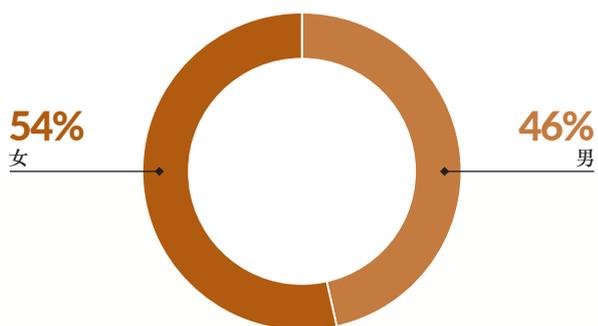
按僱員類別劃分的僱員比例



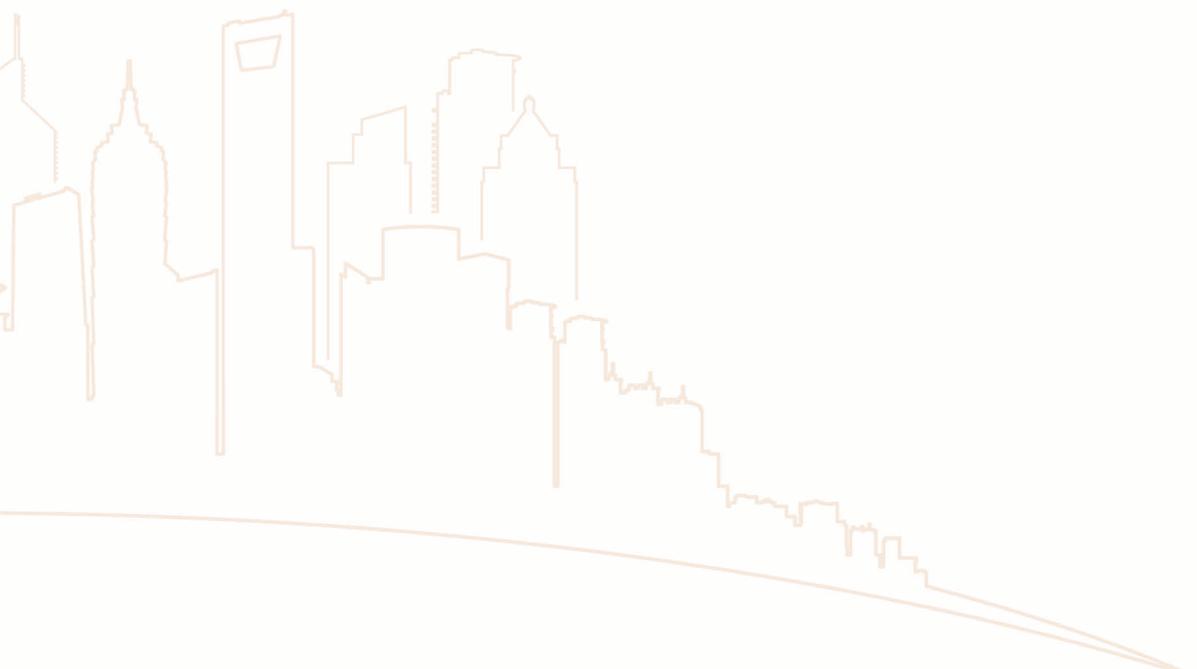
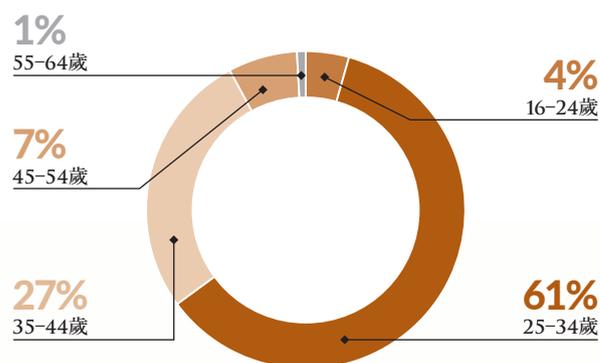
按年齡組別劃分的僱員比例



按性別劃分的僱員流失比例



按年齡組別劃分的僱員流失比例



3.2.2 健康與安全

本集團採納五常法，要求員工常組織、常整頓、常清潔、常規範及常自律，以打造清潔與整齊的工作場所，防止員工患上職業病及發生工業傷亡事故。

工作場所的管理

本集團確保於業務所處的工作場所實施安全管理，包括應對消防安全，設置消防栓、滅火器等消防用品，及於辦公室的當眼位置張貼消防逃生路線圖；並在辦公室提供急救箱，配備各種常規的應急藥品；在健康管理方面，本集團為僱員提供舒適工作環境，室內有充足照明及良好空氣質素，為此本集團定期保養相關設備，包括每年定期對空調過濾網、管道及地毯進行清洗。

員工培訓

除了場所及設備管理外，本集團也致力為員工安排相關培訓。新入職員工獲提供有關辦公室的安全培訓；每年安排員工參加辦公大樓舉辦的消防演習，及參加地區所舉辦的消防課程。此外，應對近年來氣候變化所帶來的極端天氣，本集團已制訂清晰指引，規範在颱風及暴雨天氣警告時的工作安排。

關注員工健康

本集團為辦公室員工提供合適的設備，如：帶把手及可調高度的椅子，減少不合適設備對員工造成的健康風險。此外，本集團每年安排全體員工進行身體檢查，確保及時發現員工的職業病狀況。另外，亦關注員工的心理健康，故此設立員工申訴渠道，讓他們提出阻礙員工兼顧家庭生活或其他達至生活與工作平衡的問題。於二零一九年，本集團並未收到任何相關申訴個案。

於本年度，本集團的業務沒有發現違反當地職業健康及安全相關的法例，亦沒有發現因工作關係而死亡的人數或因工傷而損失的工作日數。

3.2.3 發展及培訓

本集團已建立完善的員工培訓制度，制定不同的培訓計劃給予新入職員工及現職員工。培訓課程亦因應不同職能及級別作出不同的安排；在合適的課題上，更會考慮引進外部講師的參與。

本集團每年定期舉辦新員工培訓，主題包括企業文化、公司介紹、內控措施、財務流程等。針對管理培訓生及新員工，實行一對一的「帶人輔導計劃」，幫助他們積極融入公司文化，快速成長。為新入職的員工，本集團亦會安排資深員工進行日常工作指導；對於新入職的管理培訓生，導師也會進行季度性的面談溝通，及時給予適當的工作建議。

針對專業相關的培訓，尤其在投資策略、房地產開發、財務等方面，本集團每年向外聘請講師給員工提升專業技能。

對於其他有培訓需要的員工，本集團也有相關政策以全額資助其參加外部培訓課程，以發展其指定方面的能力。

此外，本集團亦提供暑期及長期實習計劃，為實習生提供導師輔導和階段性的評核與反饋，表現優秀的實習生更會獲得留任機會。

為了回應員工調查中對培訓的訴求並提升培訓效率，本集團於二零一八年開始引入線上培訓平台，方便員工隨時隨地自主學習，提升學習效率。本年度仍繼續沿用此線上平台，培訓課程會通過視頻形式上傳至網路以便員工學習；除了為保密而未有上線的外部課程和外聘講師相關課程外，線上課程佔整體比例約為80%。

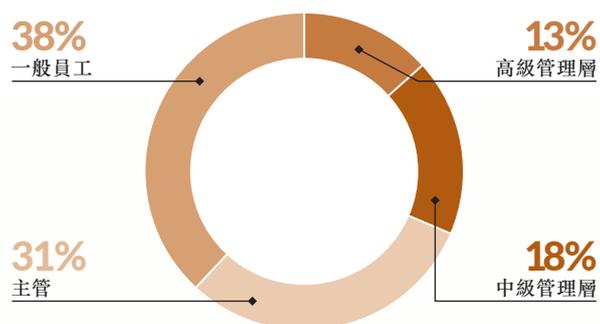
本年度本集團邀請外部講師到公司為員工講課，包含地產股權基金交易相關的課題。同期，集團亦派員工參與外部培訓，涉及併購交易結構設計、私募股權投資回購、金融產品銷售、會計造假識別與報表分析等領域。此外，本集團根據崗位要求，致力擴闊合適培訓，主題涵蓋新產品知識、客戶服務、銷售技巧、管理技能訓練如領導技能、溝通技巧等。

環境、社會及管治報告

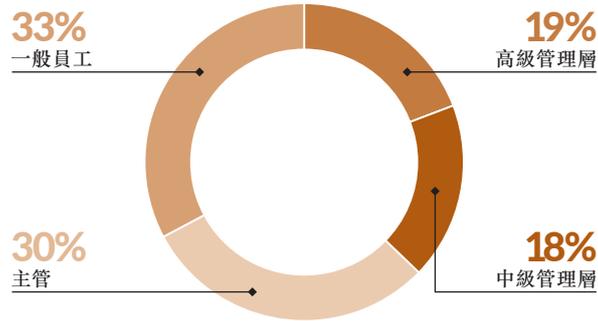
於二零一九年在本報告所涵蓋營運地點，計有105名員工已接受培訓，合共2,135個培訓小時；與去年度比較，儘管全體員工的平均受訓百分比下降了約10%，本年度每名僱員的平均培訓時數則上升了約24%。

| | 受訓僱員的平均百份比 | 每名僱員的平均培訓時數 |
|--------------|---------------|--------------|
| 按性別 | | |
| 男性 | 65.25% | 14.47 |
| 女性 | 77.04% | 14.56 |
| 按僱員級別 | | |
| 高級管理層 | 54.37% | 15.92 |
| 中級管理層 | 90.12% | 18.26 |
| 主管 | 84.03% | 16.81 |
| 一般員工 | 64.34% | 11.26 |
| 總平均 | 71.39% | 14.52 |

按僱員類別劃分的受訓人數比例



按僱員類別劃分的培訓時數比例



3.2.4 勞工準則

禁止使用童工

本集團的招聘政策針對兩種類型的人員：從市場招聘已具備正式工作經驗的社會人士，和從校園招聘，包括本科和碩士應屆畢業生及實習生（實習生只針對大學生和研究生），故此在符合這兩種招聘類型的情況下，並不會招聘童工。

此外，在招聘面試過程中，本集團會收集所有應徵者（包括實習生）的個人資料：身份證、學歷證明、在職證明等，從而核實應徵者年齡資訊的真實性，防止聘用未滿法定工作年齡的應徵者。

禁止強迫性勞動

本集團的政策禁止任何形式的強迫性勞動，包括：禁止在僱用期間收取員工抵押金或抵押物、扣押身份證件、扣押工資、強迫員工加班、抵債勞動、以暴力威脅或非法手段限制人身自由等。相關政策確保所有員工自願工作；所有員工均有權在僱傭期內，根據相關僱傭合同中注明的合理通知期下辭職。

本集團從招聘的制度和原則上都不允許招聘童工或強制勞動的出現，並已制定相關預防措施；倘若發現此類違規情況，本集團會依法採取所需步驟，消除有關違規情況。

於本年度，本集團沒有發現聘用童工及違反強迫性勞動相關法例的個案。

3.2.5 供應鏈管理

為了保證集團能夠持續採購優質資源，本集團的採購部門牽頭對各合作的供應商進行評估，特別針對長期合作的供應商，必須進行定期評估。如有需要，會邀請風險控制部及財務管理部對供應商進行盡職核查。

採購部門從規模、行業經驗、業務資歷、合作模式、商務報價、行業回饋等多方面進行初步比較與篩選，選出滿足基本需求的候選供應商。

對於中介機構類的供應商，如律師事務所，本集團會評估公司的資歷、項目經驗、律師證明等。對於基金銷售機構類的供應商，則會評估公司背景、規模、業務種類、銷售業績、業務流程、合法性、銷售機構資歷等。

對已合作的供應商，評估一般於每個財政年度期末進行，合格後更新《供應商信息登記表》，及記錄需要改善的跟進項目。

若供應商在定期考核中被確認為不合格，本集團需判斷對尚在合作期內的產品和服務的具體影響；如影響嚴重，原則上應終止與該供應商的合作；如因特殊情況需要繼續與其合作，應將特殊原因記錄在考核檔案中，作日後依據及索引。

3.2.6 產品責任

產品合規

本集團嚴格遵循相關監管法規及行業自律規則，於本年度未有因違反法律而受到監管行政機關或行業協會處分。

在營運過程中所涉及產品及服務，相關人員都按照相關法規、行業守則及標準等，確保相關產品符合法例要求；相關法規包括中華人民共和國的「證券投資基金法」、「私募投資基金監督管理暫行辦法」及其他與證券期貨經營機構、投資基金銷售管理、私募投資基金管理等相关的法律與法規。

為了嚴格監管合規狀況，本集團設有獨立的風險管理部門，監管基金及私募投資管理流程中的潛在風險。

環境、社會及管治報告

質量管理

本集團訂有嚴格的監督機制，對項目投入前、投資過程中及投資後期各階段均有效監督。項目對外投資必須經過投資決策程序，評審通過後方可執行；對外發放的文件及在協定簽署前，均須通過相應的審批流程，經合規審查後方予發行及披露；在項目運營中，需定期向本集團風險控制團隊報告項目進展情況。本集團同時委託專業金融機構對所發行的產品提供託管服務，為基金產品提供賬戶監管及資金監察；也會定期就各項業務進行審核，評估風險及在需要時糾正問題。

本集團依據監管相關政策，及時、準確地向投資者披露基金營運的資訊，並在制度中明確界定對投資者的資訊披露、定期回訪等要求。此外，本集團會定期對業務進行審核，確保持續符合相關要求；及在有需要時開展審查，評估存在違反相關法律與法規的風險狀況。

產品回收程序

在本集團的產品監管制度下，亦備有產品回收機制，譬如處理因基金備案失敗而導致的產品回收。如在基金合同指定的期限內未能完成產品備案，將根據相關協定合同，於扣除相關費用、利息後向投資人退回本金，並與基金託管方解除基金合同。相關退款、協定解除流程經審批後實施，完成回收後由基金管理人發佈公告，宣佈基金註銷。

處理顧客投訴

本集團已建立完善的投訴及糾紛處理制度，備有專人負責處理投資者的投訴及糾紛，並設有全面的投訴處理程序及時回應各類投訴。投訴個案會經過原因分析，了解導致投訴發生的制度漏洞，繼而制定相關的糾正及預防措施，防止同類投訴或糾紛再次發生。

於本年度，本集團沒有發現違反產品責任相關法規的個案及客戶投訴。

產品宣傳

本集團所有宣傳內容，必須經過相應的資訊披露流程方可對外發佈，避免誤導客戶的情況發生。

服務/產品認知培訓

為了確保服務質素及避免誤導客戶，本集團定期對銷售人員、項目管理人員等進行培訓。對於銷售人員，必須取得中國證券投資基金業協會的從業資格，並通過本集團的內部培訓；對於項目經理，在取得從業資格的同時，還須通過本集團組織的資歷考試。

環境、社會及管治報告

客戶資料維護

本集團根據監管機構及行業自律組織的規定，向投資者收集資料，及清楚列明個人資料收集的目的和相關使用者，更會嚴格遵照規定的用途，管理及使用相關的客戶資料。

本集團有嚴格的保密制度，員工在入職時，以及供應商在簽訂合作協議時，均須簽署保密協議。本集團明文規定，要求員工在未經授權的情況下不可洩露或複製機密資料。與業務合作伙伴簽訂的保密協議要求他們確保不對外透露任何產品資料。

本集團十分重視客戶資料的保管，竭力維護客戶資訊安全。客戶資料均由專人保管，並訂有嚴格的存取政策。與產品與客戶知識產權相關的機密資料及文件，必須由專職部門保管及儲存；未經允許，員工不得擅自複印，或將文件帶離公司範圍。在日常營運中，嚴格限定客戶資料的存取許可權，所有客戶資料均受本集團嚴密監控，以保障個人資料安全，只有授權員工方能取得客戶資料。

於本年度，本集團未有發現公司資料外洩的案件。

憑著我們的嚴格產品管理，於二零一九年度本集團獲得多間機構頒發獎項，確認本集團於業內的貢獻，並彰顯其產品的優質及認受性。



環境、社會及管治報告



2019中國房地產基金公司10強
中國房地產協會、上海易居房地產研究院、
中國房地產測評中心



中國最佳風險控制資產管理公司
中國房地產協會、金磚傳媒、
《中國房地產金融》雜誌



年度金睿機構2019 10強
睿和智庫、萬商俱樂部



2019傑出上市公司大獎 /
2019傑出董秘獎
第八屆中國財經峰會組委會



年度中國房地產產業最佳投資
機構10強
投中網、投中信息

3.2.7 反貪污

反商業賄賂政策

本集團制定具體政策規定員工不得接受賄賂，規範員工收受禮品及禮金。

本集團建立的《反舞弊與反商業賄賂管理制度》，實行預防商業賄賂承諾制；除了本集團管理人員外，重點環節／部門的員工，也須與本集團簽訂《廉潔自律承諾書》，唯簽署後方可獲得授權代表本集團與外部簽署有效的合同文件。

所有與客戶、代銷機構、供應商、服務分包商簽訂合同的本集團員工，在合同簽訂前，都有義務告知合同對方關於本集團的反商業賄賂制度的要求。

此制度也要求所有與本集團有業務往來的客戶、代銷機構、供應商、服務分包商等，在簽署合同時必須簽訂一份《反商業賄賂協議》，或在簽署的合同中加入反商業賄賂的協議內容；若有關合同未有包含上述協議內容，則不可由本集團法務人員審批。

對經證實的受賄員工，本集團根據相關法例及法規並按照事件的嚴重性及員工態度，決定開除或移送到國家的司法機關處理。

防止洗黑錢政策

本集團制定反洗錢內控制度及相關操作流程，並且設立專責部門負責反洗錢可疑交易的監控、相關違法情況的報告、內部檢查工作的開展、內部反洗錢培訓的安排等，及在必要時協助外部機關的反洗錢調查工作。

公正採購原則

本集團政策要求在採購過程中，與供應商有利害關係的員工，應主動申請回避；及嚴格遵守集團的反商業賄賂規定：不索取供應商或供應商相關利益人員的利益，拒絕供應商或供應商相關利益人員給予的主動賄賂，並及時上報給集團跟進。

利益衝突申報

本集團要求各部門都遵守《利益衝突申報及管理辦法》，相關規定加強監督與管理不相容崗位、實際存在或潛在利益衝突的人員或崗位、以及其他重要環節人員的廉潔從業；並且包括接受各類反舞弊與反商業賄賂的舉報，及行使項目審查的監督職責。

於本年度，本集團未有收到任何形式的利益衝突的申報個案。

環境、社會及管治報告

告密政策

本集團設立風險控制部門，負責反舞弊及反賄賂的工作，及提供舉報的電子郵箱，鼓勵員工及有業務來往的公司檢舉及揭發舞弊與貪腐行為。

本集團嚴格保密舉報受理至調查等各個環節，禁止洩露舉報人的資料、或將舉報情況透露給被舉報人或部門，並且防止檢舉材料隨意對外借閱。

資料保密

對於崗位需要接觸敏感資料的員工，本集團禁止他們以任何形式向無關人員洩露敏感資訊；敏感資訊一般包括但不限於候選供應商名稱、篩選準則、簽約供應商名稱、採購比例、採購金額、價格、付款條件等。

相關部門需確保敏感資料經常處於保密狀態，及禁止員工隨意帶走本集團的保密文件，並且不得在公共場所談論相關的保密事項。

內控制度

本集團設立風險控制部負責調查在反賄賂／反貪腐過程中的苗頭，及研究開展預防商業賄賂的對策和措施。此外，本集團更委聘獨立非執行董事負責監管本集團的企業管治。

另外，在評估內部控制時，本集團審查以下主要內容以協助預防舞弊：

- (1) 本集團目標的可行性；
- (2) 內控意識和態度的科學性；
- (3) 員工行為規範的合理性和有效性；
- (4) 經營活動授權制度的適當性；
- (5) 風險管理機制的有效性；
- (6) 執行資訊系統的有效性。

於本年度，本集團並無發現任何有關賄賂、勒索、欺詐及洗錢的違法個案或投訴。

3.2.8 社區貢獻

本集團作為一家深具社會責任信念的民營企業，創立至今，專業、責任的價值觀與積極向上的團隊精神便一路伴隨企業的發展。本集團認為，只有當「公益人人可為，人人應為」成為企業與社會的雙層共識時，企業的價值才能真正顯現，美好的社會才可建成。

本集團不僅將企業社會責任融入到長期發展戰略中，近年來更是結合自身產業的影響力，開展自家的慈善捐贈平台－「簡•愛」公益平台，藉此聯動各方的社會團體，全力推助社會公益事業的前行。

環境、社會及管治報告

本集團的「簡•愛」公益平台，已經籌建志願義工隊伍，由本集團的員工、員工家屬、合作夥伴、投資者等組成；義工隊伍擬定的服務範圍包括探訪安老院、改善社區，及為其他有需要人士提供支援服務等。過去本集團曾與多家社區組織，如「獅子會」、「青州教育局」和「青州托幼辦」等，落實不同的公益項目，包括支持幼兒教育。



教育捐款人民幣
1,000,000元



義工服務
27小時

自二零一八年起，本集團與「上海交通大學」、「上海高級金融學院」及「上海交通大學教育發展基金會」聯合簽署公益捐贈的協議，每年捐贈人民幣100萬元支持「上海交通大學」的教育事業發展，本年度本集團持續這項捐款，充分體現本集團對教育發展的承諾及承擔。為了更有效及更合理的使用該筆捐款，「上海交通大學教育發展基金會」將積極配合，協助本集團、社會大眾和政府相關部門等監督捐款的合適運用。



環境、社會及管治報告

本年度本集團與「上海交通大學」及「上海高級金融學院」合作舉辦了多項與行業相關的研討講座，積極協助大眾更深入了解行業的發展：

- (1) 「私募基金管理與創新發展」；
- (2) 「國家金融創新戰略於重慶產業發展的契機」；
- (3) 「粵港澳大灣區土地金融創新」；
- (4) 「養老金融的深度融合與創新」；
- (5) 「當前形勢下的保險資金投資運用」。

除了贊助教育發展，本年度集團亦有派員支持環境保護，與「第一太平戴維斯」合作宣導「垃圾分類」，提升大眾對廢棄物處理的意識。



本集團在公益方面的努力，更於「第八屆中國公益節」榮幸獲得「年度公益傳播獎」，彰顯本集團於公益方面的貢獻。

獨立核數師報告



致上海瑞威資產管理股份有限公司各股東
(於中華人民共和國成立的股份有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「吾等」)已審核列載於第74頁至第132頁上海瑞威資產管理股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2019年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

吾等認為，綜合財務報表已根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實及公平地反映 貴集團於2019年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見的基礎

吾等已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。吾等就該等準則下承擔的責任在本報告核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任部分中闡述。根據香港會計師公會的专业會計師道德守則(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審核憑證能充足及適當地為吾等的審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據吾等的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。這些事項是在吾等審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。吾等不會對這些事項提供單獨的意見。就下列各事項而言，吾等的審核如何處理該等事項的內容在於下文。

吾等已履行本報告核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任部分所述的責任，包括該等事項的責任。因此，吾等的審核包括執行程序，以應對吾等對綜合財務報表重大錯誤陳述風險的評估。吾等的審核程序(包括處理以下事項而採取的程序)的結果，為吾等對隨附的綜合財務報表所發表的審核意見提供基礎。

關鍵審核事項(續)

| 關鍵審核事項 | 吾等在審核中如何應對關鍵審核事項 |
|---|--|
| <p>結構化主體的合併入賬</p> <p>於本年度，貴集團在多個結構化主體(主要為有限合夥企業)中擔任資產管理人或投資人。</p> <p>管理層需就貴集團是否對結構化主體存在控制，以確定結構化主體是否納入綜合財務報表範圍作出重大判斷。判斷時應考慮貴集團是否擁有主導結構化主體相關活動的權力、享有可變回報及有能力影響貴集團從有關主體獲得的可變回報。</p> <p>於2019年12月31日，綜合財務狀況表內披露的未合併入賬結構化主體的投資金額為人民幣279百萬元。由於未合併入賬結構性主體的金額重大及涉及複雜的管理層判斷，吾等將貴集團所管理基金投資的合併入賬確定為關鍵審核事項。</p> <p>貴集團就未合併入賬結構化主體權益作出的披露詳載於綜合財務報表附註2.4、附註3、附註21及附註31。</p> | <p>吾等評核及評估了管理層在確定結構化主體權益合併入賬範圍時建立的關鍵控制的設計及運行的有效性。</p> <p>吾等獲取並抽樣檢查了結構化主體的相關合約、文件及其他公開資料，從考慮貴集團是否擁有主導結構化主體相關活動的權力、享有可變回報及有能力影響貴集團從有關主體獲得的可變回報等方面，評核管理層就是否應將結構化主體合併入賬所作出的判斷。</p> <p>吾等還評核綜合財務報表中對未合併入賬結構化主體權益的相關披露是否符合現行會計準則的要求。</p> |

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

吾等在審核中如何應對關鍵審核事項

分類為公平值等級第3級的投資估值

於2019年12月31日，貴集團分類為公平值等級第3級的投資包括按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資，為數人民幣279百萬元，當中涉及評估聯營公司及合營企業的相關房地產投資或金融資產於2019年12月31日的公平值。由於缺乏市場可觀察數據，對有關公平值的釐定存在相當大的主觀性。

由於聯營公司或合營企業所持相關房地產投資或金融資產的金額重大且於釐定價值過程中需要作出判斷，吾等將按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資的估值確定為關鍵審核事項。

貴集團就結構化主體投資作出的披露詳載於綜合財務報表附註2.4、附註3、附註21及附註33。

應收款項減值評估

於2019年12月31日，人民幣96百萬元的應收款項減值人民幣19.8百萬元(未計虧損撥備)對貴集團而言重大。

貴集團應用前瞻性預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)評估應收款項的可收回性。預期信貸虧損計量涉及於預期信貸虧損所採用判斷及假設，原因為預期信貸虧損必須反映有關過往事件、現行狀況及未來狀況預測的資料。

貴集團就應收款項作出的披露載於綜合財務報表附註2.4、附註3及附註18。

吾等評核及評估了管理層在對聯營公司或合營企業的相關房地產投資或金融資產進行估值時建立的關鍵控制的設計及運行的有效性。

吾等評估了管理層就合營企業相關房地產投資或金融資產所使用估值方法及估值技術的恰當性；並對比支持文件及相關估值資料來源，對管理層所使用關鍵輸入數據及假設進行了評估及核驗。

吾等選評核綜合財務報表中對分類為公平值等級第3級的投資估值的相關披露是否符合現行會計準則的要求。

吾等透過審閱應收款項賬齡的詳細分析、及測試於年結日後是否已收取付款、歷史付款模式連同其他經濟資料、參與各方之間的任何糾紛及於預期結算日與客戶的通訊，以評核管理層對應收款項的可收回性所作評估。

吾等已透過考慮現金收回表現對比過往趨勢及預期信貸虧損法所用前瞻性調整以及檢查計算方法的數字準確性，以審閱釐定預期信貸虧損所用估計。

吾等參考現行會計準則的規定以評估綜合財務報表內應收款項減值的披露資料。

年報所載其他資料

貴公司董事須對其他信息承擔責任。其他信息包括年報中所包含的信息，但不包括綜合財務報表及吾等就此發出的核數師報告。

吾等對綜合財務報表作出的意見並不涵蓋其他信息，且吾等不對其他信息發表任何形式的鑒證結論。

就審核綜合財務報表而言，吾等的責任是閱讀其他信息，從而考慮其他信息是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中獲悉的信息存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。基於吾等已執行的工作，如果吾等認為其他信息存在重大錯誤陳述，吾等須報告此事實。在這方面，吾等沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公允的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，貴公司董事須負責評估貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用），且除非董事有意將貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則貴公司董事須採用持續經營會計基準。

審核委員會協助貴公司董事履行彼等監督貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

吾等的目標乃對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括吾等意見的核數師報告。吾等的報告僅向閣下（作為實體）報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

合理保證為高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審核總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審核的過程中，吾等運用專業判斷，保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審核憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

- 了解與審核相關的內部監控，以設計在有關情況下屬適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基準的適當性作出結論，並根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘吾等認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則修訂吾等的意見。吾等的結論乃基於直至核數師報告日期止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營業務。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。吾等負責 貴集團審核的方向、監督及執行。吾等為審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，吾等與審核委員會溝通審核的計劃範圍及時間以及重大審核發現等，其中包括吾等在審核中識別出內部監控的任何重大不足之處。

吾等亦向審核委員會提交聲明，表明吾等已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通可能合理被認為會影響吾等獨立性的所有關係及其他事項以及在適用的情況下相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，吾等確定該等對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項，因而構成關鍵審核事項。吾等在核數師報告中闡釋該等事項，除非法律或規例不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，合理預期倘於吾等之報告中註明某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，則吾等決定不應在報告中註明該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人為Ho Wai Ling。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2020年3月30日

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 | 125,234 | 157,417 |
| 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 | 18 | (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 | 21 | (10,365) | (4,547) |
| 其他開支 | | (3,050) | (3,169) |
| 融資成本 | 7 | (274) | - |
| 分佔以下虧損： | | | |
| 合營企業 | | (2,525) | (362) |
| 聯營公司 | | (713) | - |
| 除稅前溢利 | 6 | 11,856 | 62,869 |
| 所得稅開支 | 10 | (5,082) | (16,391) |
| 年內溢利 | | 6,774 | 46,478 |
| 以下應佔： | | | |
| 母公司擁有人 | | 9,451 | 45,735 |
| 非控股權益 | | (2,677) | 743 |
| | | 6,774 | 46,478 |
| 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) | 12 | 6.16 | 38.41 |

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 | 6,774 | 46,478 |
| 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 | 208 | - |
| 於其後期間可能重新分類至損益的其他全面收益淨額 | 208 | - |
| 年內其他全面收益(扣除稅項) | 208 | - |
| 年內全面收益總額(扣除稅項) | 6,982 | 46,478 |
| 以下應佔： | | |
| 母公司擁有人 | 9,659 | 45,735 |
| 非控股權益 | (2,677) | 743 |
| | 6,982 | 46,478 |

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 |
|--|-------|----------------|----------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 13 | 2,395 | 4,565 |
| 使用權資產 | 14(a) | 3,342 | - |
| 其他無形資產 | 15 | 766 | 697 |
| 於合營企業投資 | 16 | 16,339 | 6,114 |
| 於聯營公司投資 | 17 | 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」) | 21 | 274,161 | 149,318 |
| 應收貸款 | 20 | - | 9,311 |
| 遞延稅項資產 | 24 | 4,518 | 1,665 |
| 非流動資產總值 | | 309,808 | 180,670 |
| 流動資產 | | | |
| 應收款項 | 18 | 76,393 | 69,387 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 19 | 11,213 | 13,235 |
| 應收貸款 | 20 | 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」) | 21 | 5,196 | 16,904 |
| 應收股息 | | 101 | 2,833 |
| 現金及現金等價物 | 22 | 22,296 | 167,177 |
| 流動資產總值 | | 125,018 | 289,174 |
| 流動負債 | | | |
| 其他應付款項及應計費用 | 23 | 14,097 | 33,046 |
| 管理基金預付款 | | 3,791 | 17,942 |
| 租賃負債 | 14(b) | 2,057 | - |
| 應付稅項 | 10 | 13,729 | 12,280 |
| 流動負債總額 | | 33,674 | 63,268 |
| 流動資產淨值 | | 91,344 | 225,906 |
| 總資產減流動負債 | | 401,152 | 406,576 |
| 非流動負債 | | | |
| 租賃負債 | 14(b) | 1,195 | - |
| 遞延稅項負債 | 24 | - | 5,076 |
| 非流動負債總額 | | 1,195 | 5,076 |
| 資產淨值 | | 399,957 | 401,500 |
| 權益 | | | |
| 母公司擁有人應佔權益 | | | |
| 股本 | 25 | 153,340 | 153,340 |
| 儲備 | 26 | 245,425 | 245,766 |
| | | 398,765 | 399,106 |
| 非控股權益 | | 1,192 | 2,394 |
| 權益總額 | | 399,957 | 401,500 |

朱平
董事

蘇怡
董事

綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

| | 母公司擁有人應佔 | | | | | | | | | |
|---------------|----------|----------|--------|---------|-------|----------|----------|---------|----------|-------|
| | 股本 | 股份溢價* | 以股份為基礎 | | 匯兌 | 法定 | 保留溢利* | 總計 | 非控股權益 | 權益總額 |
| | | | 付款儲備* | 盈餘儲備* | | | | | | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於2017年12月31日及 | | | | | | | | | | |
| 2018年1月1日 | 110,000 | 31,500 | - | 11,847 | - | 70,184 | 223,531 | 83 | 223,614 | |
| 年內全面收益總額 | - | - | - | - | - | 45,735 | 45,735 | 743 | 46,478 | |
| 發行股份 | 43,340 | 127,018 | 4,800 | - | - | - | 175,158 | - | 175,158 | |
| 非控股股東注資 | - | - | - | - | - | - | - | 1,250 | 1,250 | |
| 收購非控股權益 | - | (318) | - | - | - | - | (318) | 318 | - | |
| 轉撥至法定盈餘儲備 | - | - | - | 6,247 | - | (6,247) | - | - | - | |
| 股息(附註11) | - | - | - | - | - | (45,000) | (45,000) | - | (45,000) | |
| 於2018年12月31日 | 153,340 | 158,200* | 4,800* | 18,094* | - | 64,672* | 399,106 | 2,394 | 401,500 | |
| 於2018年12月31日及 | | | | | | | | | | |
| 2019年1月1日 | 153,340 | 158,200 | 4,800 | 18,094 | - | 64,672 | 399,106 | 2,394 | 401,500 | |
| 年內溢利 | - | - | - | - | - | 9,451 | 9,451 | (2,677) | 6,774 | |
| 年內其他全面收益 | | | | | | | | | | |
| 換算海外業務的滙兌差異 | - | - | - | - | 208 | - | 208 | - | 208 | |
| 年內全面收益總額 | - | - | - | - | 208 | 9,451 | 9,659 | (2,677) | 6,982 | |
| 非控股股東注資 | - | - | - | - | - | - | - | 1,475 | 1,475 | |
| 轉撥至法定盈餘儲備 | - | - | - | 2,900 | - | (2,900) | - | - | - | |
| 股息(附註11) | - | - | - | - | - | (10,000) | (10,000) | - | (10,000) | |
| 於2019年12月31日 | 153,340 | 158,200* | 4,800* | 20,994* | 208* | 61,223* | 398,765 | 1,192 | 399,957 | |

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣245,425,000元(2018年：人民幣245,766,000元)。

綜合現金流量表

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 |
|------------------------------|-------|------------------|----------------|
| 經營活動所得現金流量 | | | |
| 除稅前溢利： | | 11,856 | 62,869 |
| 調整： | | | |
| 融資成本 | 7 | 274 | - |
| 利息收入 | 5 | (331) | (86) |
| 應收款項減值虧損 | 6,18 | 19,768 | - |
| 應收貸款減值虧損 | 6,20 | (97) | (91) |
| 出售物業、廠房及設備的虧損 | | 30 | 257 |
| 出售合營企業的虧損 | | 738 | - |
| 物業、廠房及設備折舊 | 6, 13 | 2,276 | 2,234 |
| 使用權資產折舊 | 6, 14 | 4,986 | - |
| 其他無形資產攤銷 | 6, 15 | 80 | 687 |
| 出售附屬公司收益 | | - | (29) |
| 應佔下列損益： | | | |
| 合營企業 | 16 | 2,525 | 362 |
| 聯營公司 | 17 | 713 | - |
| 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 | 5 | (808) | (8,456) |
| 匯兌虧損 | | 1,298 | 2,002 |
| 以股份為基礎的付款 | 26(b) | - | 4,800 |
| 按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資的公平值減少 | 21 | 10,365 | 4,547 |
| 應收款項減少／(增加) | | (26,774) | 8,173 |
| 預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加) | | 3,024 | 11,864 |
| 管理基金預付款減少 | | (14,151) | (11,020) |
| 其他應付款項及應計費用增加／(減少) | | (12,995) | 11,474 |
| 經營所得現金 | | 2,777 | 89,587 |
| 已收利息 | | 331 | 86 |
| 已付稅項 | | (11,562) | (18,092) |
| 經營活動所得／(所用)現金流量淨額 | | (8,454) | 71,581 |
| 投資活動所得現金流量 | | | |
| 按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資增加 | 21 | (123,500) | (86,920) |
| 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 | | 2,766 | 3,957 |
| 購置物業、廠房及設備項目 | 13 | (337) | (2,992) |
| 採購其他無形資產 | 15 | (149) | (431) |
| 於合營企業的投資 | 16 | (14,300) | (2,000) |
| 於聯營公司的投資 | 17 | - | (9,000) |
| 向第三方墊款之預付款項 | | 20,000 | 20,000 |
| 出售附屬公司所得款項 | | - | (1,999) |
| 出售物業、廠房及設備項目 | | 200 | - |
| 投資活動所用現金流量淨額 | | (115,320) | (79,385) |

綜合現金流量表

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 |
|--------------------------|-------|-----------------|----------------|
| 融資活動所得現金流量 | | | |
| 發行股份所得款項 | | - | 185,412 |
| 股份發行開支 | | - | (15,054) |
| 非控股股東注資 | | 1,475 | 1,250 |
| 關聯方墊款 | 23,30 | - | 8,718 |
| 償還關聯方墊款 | 23,30 | (6,141) | - |
| 租賃負債本金部分 | 27(b) | (5,350) | - |
| 已付股息 | 11 | (10,000) | (45,000) |
| 融資活動所得/(所用)現金流量淨額 | | (20,016) | 135,326 |
| 現金及現金等價物增加/(減少)淨額 | | | |
| 年初現金及現金等價物 | | 167,177 | 41,657 |
| 匯率變動影響淨額 | | (1,091) | (2,002) |
| 年末現金及現金等價物 | | 22,296 | 167,177 |
| 現金及現金等價物結餘分析 | | | |
| 綜合財務狀況表及現金流量表列賬之現金及現金等價物 | | 22,296 | 167,177 |

綜合財務報表附註

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。本公司註冊地位於中國上海市自由貿易試驗區源深路1088號葛洲壩大廈1601室。

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。

附屬公司資料

本公司主要附屬公司詳情如下：

| 名稱 | 附註 | 註冊成立/ 登記及營業地點 | 註冊股本 | 本公司應佔 股權百分比 | 主要活動 |
|--------------------------------|--------|------------------|----------------|----------------|------|
| 上海瑞襄投資管理有限公司(「上海瑞襄」) | (2) | 中國/中國內地 | 人民幣10,000,000元 | 100% | 基金管理 |
| 瑞威(北京)商務諮詢有限公司 (「北京瑞威商務諮詢」) | (2, 3) | 中國/中國內地 | 人民幣1,000,000元 | 100% | 投資管理 |
| 武漢瑞威商務諮詢有限公司(「武漢瑞威」) | (1, 2) | 中國/中國內地 | 人民幣5,000,000元 | 65% | 投資管理 |
| 廣州瑞威資產管理有限公司(「廣州瑞威」) | (1, 2) | 中國/中國內地 | 人民幣10,000,000元 | 90% | 投資管理 |
| 上海瑞威喬方投資管理有限公司(「喬方投資」) | (1, 2) | 中國/中國內地 | 人民幣10,000,000元 | 51% | 投資管理 |
| 嘉晟瑞信(天津)基金銷售有限公司(「嘉晟瑞信」) | (2) | 中國/中國內地 | 人民幣55,000,000元 | 100% | 投資管理 |

綜合財務報表附註

2019年12月31日

1. 公司及集團資料(續) 附屬公司資料(續)

| 名稱 | 附註 | 註冊成立/ 登記及營業地點 | 註冊股本 | 本公司應佔 股權百分比 | 主要活動 |
|----------------------------|--------|------------------|----------------|----------------|------|
| 上海芮楚商務諮詢有限公司(「上海芮楚」) | (2) | 中國/中國內地 | 人民幣10,000,000元 | 100% | 投資管理 |
| 北京瑞威資產管理有限公司(「北京瑞威資產管理」) | (2) | 中國/中國內地 | 人民幣15,500,000元 | 100% | 投資管理 |
| 瑞威(香港)資產管理有限公司(「香港瑞威資產管理」) | | 香港 | 5,000,000港元 | 100% | 投資管理 |
| 西安瑞威資產管理有限公司(「西安瑞威資產管理」) | (2) | 中國/中國內地 | 人民幣10,000,000元 | 100% | 投資管理 |
| 杭州瑞威商務諮詢有限公司(「杭州瑞威」) | (1, 2) | 中國/中國內地 | 人民幣9,000,000元 | 70% | 投資管理 |
| 重慶瑞威股權投資基金管理有限公司(「重慶瑞威」) | (2) | 中國/中國內地 | 人民幣8,000,000元 | 100% | 投資管理 |
| 成都瑞威資產管理有限公司(「成都瑞威」) | (1, 2) | 中國/中國內地 | 人民幣10,000,000元 | 55% | 投資管理 |

所有於中國註冊的集團公司的英文名稱乃由本公司管理層盡最大努力對該等公司中文名稱翻譯所得，此乃由於該等公司並無正式英文名稱。

附註：

- (1) 該等公司為本公司之非全資附屬公司，因此，根據本公司對其控制列賬為附屬公司。
- (2) 所有該等附屬公司為於中華人民共和國註冊成立的有限公司。
- (3) 根據於2019年7月30日舉行的股東大會的決議案，北京瑞威商務諮詢已於2019年7月30日清盤。

董事認為，上表所列的本公司附屬公司主要影響本年度業績或構成本集團資產淨值的重大部分。董事認為，給出其他附屬公司的詳情會導致過分冗長。

2019年12月31日

2.1 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。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2019年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對其參與被投資公司的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過其對被投資公司的權力(即賦予本集團目前掌控被投資公司相關活動能力的現有權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接於被投資公司擁有的投票權或類似權利不足大多數，則本集團於評估其是否擁有對被投資公司的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資公司其他擁有投票權的人士的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權

附屬公司與本公司就相同報告期間採用一致會計政策編製財務報表。附屬公司之業績由本集團取得控制權之日起計綜合入賬，並繼續綜合入賬至該控制權終止日為止。

損益及其他全面收益的各組成部份歸屬於本集團母公司擁有者及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益出現虧損結餘亦然。所有集團內公司之間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合賬目時悉數抵銷。

倘事實及情況反映上文所述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重估是否仍然控制被投資公司。附屬公司擁有權權益的變動(並無失去控制權)，於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則其撤銷確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計折算差額；及確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)損益賬中任何因此產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部份按猶如本集團已經直接出售相關資產或負債所規定的相同基準重新分類為損益或保留溢利(視何者屬適當)。

2019年12月31日

2.2 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）。

2019年12月31日

2.2 會計政策及披露之變動(續)

(a) (續)

作為承租人 — 過往分類為經營租賃的租賃(續)

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 |
|-----------|---------|
| 資產 | |
| 使用權資產增加 | 6,607 |
| 總資產增加 | 6,607 |
| 負債 | |
| 租賃負債增加 | (6,607) |
| 總負債增加 | (6,607) |
| 保留溢利減少 | - |
| 非控股權益減少 | - |

2019年12月31日

2.2 會計政策及披露之變動(續)

(a) (續)

於2019年1月1日的財務影響(續)

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 | 8,669 |
| 減：與短期租賃有關的承擔 | (202) |
| | 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 | 6,607 |
| 於2019年1月1日的租賃負債 | 6,607 |

- (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。

2019年12月31日

2.3 已頒佈但未生效之國際財務報告準則

本集團尚未於該等財務報表中採用以下已頒佈但未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

| | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 國際財務報告準則第3號之修訂 | 業務的定義 ¹ |
| 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號之修訂 | 利率基準改革 ¹ |
| 國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂 | 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴ |
| 國際財務報告準則第17號 | 保險合約 ² |
| 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修訂 | 重大的定義 ¹ |
| 國際會計準則第1號之修訂 | 將負債分類為流動或非流動 ³ |

¹ 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 並無釐定強制生效日期但可供採納

有關預期適用於本集團的國際財務報告準則的進一步資料載列如下。

國際財務報告準則第3號之修訂澄清並為業務的定義提供額外指引。該等修訂澄清，對於視為業務的一組完整經營活動及資產，須至少包括對創造產出的能力作出重大貢獻的投入及實質性流程。倘並無包括創造產出所需的所有投入及流程，業務亦可存在。該等修訂取消對市場參與者能否獲得業務並繼續創造產出的評估，而是關注所獲得的投入及所獲得的實質性流程是否對創造產出的能力作出重大貢獻。該等修訂亦縮小產出的定義，專注於提供予客戶的商品或服務、投資收入或日常經營活動的其他收入。此外，該等修訂提供指引以評估所獲得的流程是否屬實質性，並引入可選的公平值集中測試，從而允許對所獲得的一組經營活動及資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團預期自2020年1月1日起前瞻性地採納該等修訂。由於該等修訂按前瞻性基準應用於首次應用日期或之後發生的交易或其他事件，故本集團於交易日期將不受該等修訂影響。

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號的修訂旨在解決銀行同業拆息改革對財務申報的影響。該等修訂提供可在現行利率基準被取代前的不確定期限內繼續進行對沖會計處理的暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關受該等不確定因素直接影響的對沖關係的額外資料。該等修訂自2020年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。該等修訂預期不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂解決國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之間對於處理投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或注資的規定的不一致性。該等修訂要求於投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，確認全部收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關連的投資者於該聯營企業或合營企業的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂只對未來適用。國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂先前的強制生效日期於2015年12月由國際會計準則理事會撤銷，而新強制生效日期將於完成對聯營企業及合營企業之更廣泛會計檢討後釐定。然而，該等修訂現時可以採用。

2019年12月31日

2.3 已頒佈但未生效之國際財務報告準則(續)

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂重新界定重要性。根據新定義，倘可合理預期漏報、錯報或掩蓋個別信息將可影響使用財務報表作一般目的的主要使用者基於相關財務報表作出的決定，則該信息為重要。修訂指明，重要性取決於信息的性質或牽涉範圍。倘可合理預期信息錯報會影響主要使用者的決定，則有關錯誤為重大。本集團預期自2020年1月1日起採用該等修訂。該等修訂預期不會對本集團財務報表有任何重大影響。

國際會計準則第1號的修訂澄清釐定將負債分類為流動或非流動的基準。該等修訂指明於報告期末出現的狀況將用作釐定負債的延遲還款權利是否存在。該等修訂釐清被視為償還負債的狀況。新指引將2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

2.4 重大會計政策概要

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司指本集團擁有一般不少於20%股份投票權的長期權益，並可對其實施重大影響力的實體。重大影響力指參與被投資方財政及經營決策的權力，但非控制或聯合控制該等政策。

合營企業為一項合營安排，據此，擁有該安排之共同控制權的各方均有權享有該合營企業的資產淨值。共同控制權指訂約協定共享安排控制權，僅在相關活動決策須經共享控制權之各方一致同意之情況下存在。

本集團於聯營公司及合營企業投資乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。因應有可能存在不相近的會計政策，已作出調整。本集團所佔聯營公司及合營企業的收購後業績及其他全面收益，分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益表內。此外，倘於聯營公司或合營企業權益項內直接確認一項變動，則本集團於綜合權益變動表內確認任何有關變動的所佔部分(如適用)。本集團與其聯營公司或合營企業之間發生的交易產生的未變現收益及虧損，以本集團對聯營公司或合營企業的投資為限予以抵銷，惟未變現虧損證明所轉讓資產發生減值除外。收購聯營公司或合營企業產生的商譽計入本集團於聯營公司或合營企業投資的一部分。

倘於聯營公司之投資成為於合營企業之投資抑或於合營企業之投資成為於聯營公司之投資，保留權益不予重新計量。相反，投資繼續按權益法列賬。在所有其他情況下，若本集團失去對聯營公司的重大影響力或合營企業的共同控制權，則會按公平值計量及確認任何留存投資。失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權時聯營公司或合營企業的賬面值與留存投資公平值及出售所得款項之間的差額於損益確認。

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

於聯營公司及合營企業的投資(續)

根據國際會計準則第28號於聯營公司及合營企業之投資內的豁免，倘本集團作為投資基金管理人，則不使用權益法將其於聯營公司或合營企業的投資入賬。相反，本集團已選擇根據國際財務報告準則第9號於損益內按公平值計量其於聯營公司或合營企業的投資。該豁免與公平值計量為財務報表使用者提供較採用權益法更多的資料的事實有關。此乃對使用權益法計量合營企業及聯營公司權益的要求的豁免，而非國際會計準則第28號範圍內該等實體持有的合營企業及聯營公司會計處理的例外情況。

於聯營公司或合營企業之投資被分類為持作出售時，其根據國際財務報告準則第5號持有待售之非流動資產及已終止業務入賬。

結構性實體

結構性實體指設立以便投票權或類似權利並非決定控制該實體人士的主要因素(如何時任何投票權僅與行政任務有關)且相關業務以合約安排方式指導的實體。結構性實體通常經營受限制業務，具備有限而明確的目標，例如透過轉移與結構性實體之資產相關的風險及回報向投資者提供投資機會。

公平值計量

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

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

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

公平值於財務報表計量或披露的所有資產及負債基於對公平值計量整體屬重要的最低水平輸入數據按如下所述在公平值層級中分類：

- 第1級 — 基於相同資產或負債在活躍市場中的報價(未經調整)
- 第2級 — 基於對公平值計量屬重大的直接或間接可觀察最低水平輸入數據的估值方法
- 第3級 — 基於對公平值計量屬重大的不可觀察最低水平輸入數據的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產和負債而言，本集團於各報告期末透過重新評估分類釐定轉撥是否於各級之間發生(基於對整體公平值計量而言屬重大的最低水平輸入數據)。

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

非金融資產減值

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

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

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

關聯方

在下列情況下，有關人士被視為與本集團有關聯：

(a) 有關人士為個人或其家族的近親成員，且其

- (i) 對本集團具有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團具有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層人員；

或

(b) 倘下列任何情況適用，有關人士為實體：

- (i) 有關實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 有關實體為另一實體(或該另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營企業；
- (iii) 有關實體與本集團均為同一第三方之合營企業；
- (iv) 有關實體為一家第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 有關實體為本集團或與本集團有關聯之實體為其僱員利益而設立之離職後福利計劃；

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

關聯方(續)

(b) (續)

- (vi) 有關實體由(a)項所指定人士控制或共同控制；
- (vii) 第(a)(i)項所指定人士對有關實體行使重大影響力或為該實體(或該實體之母公司)之主要管理層人員；及
- (viii) 有關實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。當物業、廠房及設備項目分類為持作出售或當其為分類為持作出售的出售組別一部分時，其不會折舊且應根據國際財務報告準則第5號列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購入價及使資產達致其擬定用途的運作狀況及地點的任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後所產生的支出(例如維修及保養費用)，一般於其產生期間從損益表中扣除。倘滿足確認標準，則重大檢查的開支於資產賬面值資本化為重置部分。倘物業、廠房及設備的重要部分須定期重置，則本集團將相關部分確認為具有具體使用年期的個別資產並相應折舊。

折舊以直線法計算，按每項物業、廠房及設備項目的估計可使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。就此而言，所用主要年度比率如下：

| | 估計可使用年期 | 年度折舊率 |
|-------|---------|---------------|
| 汽車 | 4年 | 24.00% |
| 辦公室設備 | 3-5年 | 19.00%至31.67% |
| 租賃改良 | 2-5年 | 20.00%至50% |

倘物業、廠房及設備項目的各部分有不同的可使用年期，該項目的成本將在各部分之間作合理分配，而每部分將個別計提折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法於每個財政年末進行評估，並在適當時作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括首次確認的任何重要部分)於出售時或當其使用或出售預期不會產生任何日後經濟利益時終止確認。被終止確認的資產因其出售或報廢而產生的任何損益，為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額，於該資產終止確認的年度於損益表中確認。

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

無形資產(商譽除外)

單獨收購之無形資產於首次確認時按成本計量。於業務合併中收購之無形資產之成本為其於收購日之公平值。無形資產之可使用年期可評估為有限期或無限期。其後，具有有限使用年限的無形資產在使用經濟期限內攤銷，且如有跡象表明該無形資產可能減值，則評估減值。具有有限使用年限的無形資產的攤銷期和攤銷方法至少於各財政年末審查。

各類無形資產於下列期間均等攤銷：

| | |
|------|--------------|
| 軟件 | 120個月 |
| 有利合約 | 合約受益期(即13個月) |

於業務合併期間產生的有利合約將根據購買協議授予本集團13個月的受益期。該軟件兼容性高且主要用於協助辦公室及簿記。軟件的服務輸出穩定並滿足操作需求(無需頻繁的技術更新及維護)，故管理層經考慮使用該辦公室軟件提供的運營效益以及於市場的升級及發展期後，亦估計辦公室軟件的使用壽命為10年。

終止確認無形資產所產生的收益或虧損按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計量，並於終止確認資產期間在損益中確認。

租賃(自2019年1月1日起適用)

本集團於合約開始時評估合約是否屬於或包含租賃。倘合約授予權利在某一時期內控制使用已識別資產以換取代價，則有關合約屬於或包含租賃。

本集團作為承租人

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團就所有租賃應用單一確認及計量方法。本集團確認作出租賃付款的租賃負債及使用權資產(即使用相關資產的權利)。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生初始直接成本以及於開始日期或之前作出的租賃付款減已收取的任何租賃優惠。使用權資產於租期及資產估計可使用年期(以較短者為準)內按直線法折舊如下：

| | |
|-------|------|
| 辦公室樓宇 | 2至5年 |
|-------|------|

倘於租期結束前租賃資產的擁有權轉移至本集團或成本反映行使購買權，則使用資產的估計可用年期計算折舊。

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

租賃(自2019年1月1日起適用)(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

於租賃開始日期，租賃負債按租賃期內租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實物固定付款)減去任何應收租賃優惠、取決於某一指數或比率的可變租賃付款、以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及倘租賃期反映本集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。不取決於某一指數或比率的可變租賃付款於觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

在計算租賃付款的現值時，本集團在租賃開始日使用內部回報率。在開始日期之後，租賃負債金額會增加，以反映利息的增加，並減少租賃付款。此外，倘存在修改、租賃期限變動、租賃付款變動(如未來租賃付款因某一指數或比率變動而出現變動)或購買相關資產的選擇權評估變更，則會重新計量租賃負債的賬面金額。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於其辦公室樓宇的短期租賃(即自租賃開始日期起計租期為12個月或以下，且不包含購買選擇權的租賃)。低價值資產租賃的確認豁免亦應用於被視為低價值的辦公室設備租賃。

短期租賃及低價值資產的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

資產擁有權(法定業權除外)的絕大部分回報與風險撥歸本集團的租賃，均列為融資租賃。於融資租賃開始時，租賃資產成本按最低應付租金的現值資本化，並連同債項(不包括利息部分)一併列賬，藉以反映購買及融資情況。資本化融資租賃持有的資產(包括融資租賃項下預付土地租賃付款)納入物業、廠房及設備內，並按租期及資產估計可使用年期兩者中的較短者折舊。

通過融資性質的租購合約購入的資產列賬為融資租賃，但須於其估計可使用年期折舊。

凡將資產擁有權的絕大部分回報及風險保留予出租人的租賃，均列作經營租賃。倘本集團為承租人，則經營租賃項下的應付租金(扣除收自出租人所收取的任何優惠)於租期按直線法於損益及其他全面收益表中扣除。

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

投資及其他金融資產

首次確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法並無調整重大融資成分影響的應收款項外，本集團初步按公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的應收款項根據下文「收益確認」所載的政策按國際財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

分類為按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量金融資產，其產生現金流量須純粹為支付本金及未償還的本金產生的利息(「純粹為支付本金及利息」)。現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產按公平值計入損益分類及計量，而不論其業務模式。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃於一個持有金融資產的目的為收取合約現金流量的業務模式內持有，而按公平值計入其他全面收益分類及計量的金融資產乃於一個目的為持有以收取合約現金流量及出售的業務模式內持有。並非於上述業務模式內持有的金融資產乃按公平值計入損益分類及計量。

循正常途徑買入及出售的所有金融資產於交易日(即本集團承諾買入或出售資產之日)確認。循正常途徑買入或出售，乃指須於法規或市場慣例一般設定的期間內交付資產的金融資產買入或出售。

後續計量

金融資產的後續計量視乎其如下分類而定：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產後續使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、變更或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

本集團按攤銷成本計量的金融資產包括現金及現金等價物、應收款項、應收貸款、應收股息及計入預付款項、按金及其他應收款項的其他金融資產。

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於損益表中確認。

該類別包括本集團並無不可撤銷地選擇按公平值計入其他全面收益進行分類的股本投資。股本投資的股息在支付權確立，與股息相關之經濟溢利將可能流入本集團，且股息金額能可靠計量時分類為按公平值計入損益的金融資產，亦於損益表中確認為其他收入。

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

終止確認金融資產

金融資產(或,如適用,一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分)在下列情況下將從根本上終止確認(即從本集團的綜合財務狀況表中移除):

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿;或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利,或已根據一項「過手」安排承擔責任,在無重大延誤的情況下,將所收取的現金流量金額全數付予第三方;及(a)本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報;或(b)本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報,但已轉讓資產的控制權。

當本集團已轉讓其自一項資產收取現金流量的權利或已訂立一項過手安排時,本集團評估其是否保留資產所有權的風險與回報及保留程度。倘本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報,亦無轉讓資產的控制權,本集團將以本集團持續參與程度為限繼續確認所轉讓資產。於該情況下,本集團亦確認一項關連負債。轉讓資產及關連負債乃以反映本集團保留權利及責任的基準計量。

以經轉讓資產擔保方式的持續參與按資產原始金額與本集團可能被要求償還的代價的最高金額之間的較低者計量。

金融資產減值

本集團對並非按公平值計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應收的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定,並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押物的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。對於自首次確認概無顯著增加的信貸風險,預期信貸虧損乃是為於未來12個月內可能來自違約事件的預期信貸虧損(12個月預期信貸虧損)而計提。對於該等自首次確認後顯著增加的信貸風險,必須為預期於剩餘年期產生的信貸虧損作出虧損撥備,無須考慮違約事件發生的時間(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期,本集團評估一項金融工具的信貸風險自初始確認起是否顯著增加。當作出評估時,本集團比較於報告日期該項金融工具發生違約的風險;以及於初始確認日期該項金融工具發生違約的風險,並考慮毋須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及支持性資料,包括歷史性及前瞻性資料。

在若干情況下,當內部或外部資料顯示在計及本集團持有的任何信貸提升措施前,本集團不大可能悉數收到未償還合約金額,則本集團亦可認為金融資產違約。倘沒有合理期望收回合約現金流,金融資產即予以撇銷。

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

一般方式(續)

按公平值計入其他全面收益的債務投資及按攤銷成本列賬的金融資產在一般方法下受減值所規限，計量彼等的預期信貸虧損時採用以下階段作分類，惟貿易應收賬款及合約資產除外，其應用下文詳述的簡化方法。

- 第一階段 - 自初始確認起信貸風險並無顯著增加及虧損撥備以12個月預期信貸虧損的同等金額計量的金融工具
- 第二階段 - 自初始確認起信貸風險已顯著增加的金融工具，惟並非信貸減值金融資產及其虧損撥備以全期預期信貸虧損的同等金額計量
- 第三階段 - 於報告日期為信貸減值的金融資產(惟購入或源生時並非信貸減值)，其虧損撥備以全期預期信貸虧損的同等金額計量

簡化方法

就不包含顯著的融資組成部分或本集團應用權宜不就顯著融資組成部分的影響作出調整的應收款項及合約資產，本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。在簡化方法下，本集團並不追蹤信貸風險的變動，反之於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已建立基於其過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並根據對特定借款人及經濟環境的前瞻性因素作出調整。

金融負債

初始確認及計量

於初始確認時，金融負債劃分為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借貸或應付款項(如適用)。

所有金融負債初始按公平值確認，而如屬貸款及借貸及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括其他應付款項。

後續計量

金融負債的後續計量視乎其分類如下：

按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借貸)

於初始確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷程序時，其損益在損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的融資成本內。

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

終止確認金融負債

當負債項下責任已解除、取消或屆滿時，即終止確認金融負債。

倘一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款不同的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，則該項置換或修改視作終止確認原有負債及確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益表內確認。

金融工具抵銷

倘本集團現時存在一項可依法強制執行的權利可抵銷已確認的金融資產與金融負債，且有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則兩者可予抵銷，且其淨額列入財務狀況表內。淨額抵銷總協議一般不適用該情況，除非為該協議的一方違約及相關資產及負債於財務狀況表中列為總額。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資，減去須按要求償還並構成本集團現金管理一部分的銀行透支，其組成本集團現金管理的不可或缺部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物指手頭現金及銀行存款(包括定期存款)以及使用時不受限制的與現金性質相若的資產。

撥備

如因過往事項而產生現有(法定或推定)責任，而且未來可能需要撥出資源以償付相關責任，並在可能對該責任的數額作出可靠估計的情況下，則須確認撥備。

倘貼現的影響屬重大，所確認撥備金額為預期將須償付相關責任的未來開支於報告期末的現值。因時間流逝而導致已貼現現值金額增加，將計入損益表。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認的項目有關的所得稅於損益外確認，可於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債按預期可從稅務機關收回或支付予稅務機關的金額計量，並基於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)及考慮本集團經營所在國家現行詮釋及慣例而定。

遞延稅項乃使用負債法，就於報告期末資產及負債的稅基與其作財務申報用途的賬面值之間的所有暫時性時差額作出撥備。

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

所得稅(續)

就所有應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債來自於一項非業務合併交易中初步確認的商譽或一項資產或負債，且於交易之時，既不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損；及
- 就於附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的應課稅暫時性差額而言，惟暫時性差額的撥回時間可予控制，且暫時性差額不會於可見將來撥回。

就所有可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。確認遞延稅項資產時，以將來有應課稅溢利用於抵銷可扣減暫時性差額，及結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限，除非：

- 遞延稅項資產關乎因資產或負債於一項非業務合併交易中被初步確認的可扣減暫時性差額，並於交易進行時既不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損；及
- 就於附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產的確認僅限於暫時性差額可能於可見將來撥回且將來有應課稅溢利用於抵銷暫時性差額。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並減低至不再有足夠應課稅溢利可用以全部或部分抵銷遞延稅項資產為止。未確認的遞延稅項資產將於各報告期末重新評估，並在有足夠應課稅溢利抵銷全部或部分將予收回遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債乃依據報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)，按資產變現或負債清償期間的預期適用稅率計量。

遞延稅項資產及遞延稅項負債僅限於本集團擁有可依法執行的權利抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債是與同一稅收徵管部門對同一納稅主體徵收的所得稅相關，或者是與不同的納稅主體相關，其在預期未來每一發生重大金額的遞延稅項負債及資產清償或收回的期間內，意圖以淨額結算當期稅項負債及資產或是同時變現資產和清償負債。

政府補助

倘能合理確定能收到補助及遵循補助的所有附帶條件，政府補助會按公平值確認。倘補助與開支項目相關，則補助會以擬作補償的成本支銷的期間系統地確認為收入。

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

收益確認

客戶合約收益

來自客戶合約之收入在商品或服務轉移至客戶時按反映本集團就交換該等商品或服務而預期有權收取之代價金額確認。

當合約代價包含可變金額，代價估計為本集團轉讓貨品或服務予客戶時將有權換取的金額。可變代價於合約訂立時作估計並受限制，直至已確認的累計收入金額不大可能出現重大收入撥回，當時可變代價的相關不確定性隨即獲解決。

當合約包含融資組成部分，其向客戶提供重大利益，為轉移貨物或服務予該客戶融資超過一年，則收益按應收款項金額的現值計量，並以於合約訂立時本集團與該客戶之間的單獨融資交易反映的折現率折現。當合約包含融資組成部分，其向本集團提供重大財務利益超過一年，則合約下確認的收益包括實際利率法下合約負債的利息支出。對於客戶付款與轉移承諾貨物或服務之間的時間差距為一年或以下的合約，使用國際財務報告準則第15號的權宜方法，即交易價格不就重大融資組成部分的影響作出調整。

本集團之收益主要來自基金管理、基金設立及諮詢服務。如下所述，當本集團各項活動的具體標準達標時，本集團確認收益。

- (a) 常規管理費根據管理資產價值(「**管理資產價值**」)的預定固定百分比定期確認；
- (b) 在符合相關或然標準時(其通常為投資者共同協定利潤分配時)績效費會於其可根據實際表現計量釐定時確認；
- (c) 假設滿足所有其他收益確認標準及概無進一步債務或緊急情況，基金設立服務收益於成立基金產品後及當結束提供服務及費用變為固定及可釐定時入賬；及
- (d) 顧問服務收入於相關服務提供而客戶同時接收並享受實體所提供利益時確認。

其他收入

利息收入按應計基準使用實際利息法確認，當中採用將金融工具預期年期或更短期間(如適用)內的估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的利率。

於確立股東收取款項的權利、可能有股息相關的經濟利益流入本集團及股息能可靠計量時確認股息收入。

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

僱員退休福利

本公司及其於中國內地經營的附屬公司的僱員須參與地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須向中央退休金計劃提供佔薪金成本若干比例的供款。有關供款根據中央退休金計劃的規則為應付款項，故於損益及其他全面收益表內中扣除。

股息

末期股息在股東於股東大會上批准時確認為負債。建議末期股息於財務報表附註披露。

中期股息同時建議派付並宣派，原因為本公司之組織章程大綱及細則賦予董事權力宣派中期股息。因此，中期股息於建議派付並宣派時即時確認為負債。

外幣

由於本集團的大部分資產及營運位於中國，故其財務報表以本公司的功能貨幣人民幣呈列。本集團旗下實體錄得的外幣交易首次按交易日期通行的相關功能貨幣適用匯率列賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末功能貨幣的適用匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的匯兌差額在損益表確認。

以外幣為單位而按歷史成本入賬的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益中確認的項目的匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益中確認)。

因此而產生的匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌波動儲備累計。出售外國業務時，與該項外國業務有關的其他全面收益的組成部分，會在損益表確認。

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團的財務報表時，管理層須作出會影響所呈報收益、開支、資產與負債的金額及其有關披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致日後須對受到影響的資產與負債的賬面值作出重大調整。

判斷

在應用本集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至為重大：

本集團管理的投資基金

本集團於其管理的部分基金持有一定程度的直接利益。於釐定本集團是否控制該等基金時，通常會考慮本集團於該等基金之總體經濟利益水平、基金管理人之決策範圍及投資者罷免投資經理之權利大小。

2019年12月31日

3. 重大會計判斷及估計(續) 判斷(續)

本集團管理的投資基金(續)

根據國際財務報告準則第10號，只有當且僅當投資者擁有以下所有要素時，投資者才能控制被投資方：(a)對被投資方擁有權力；(b)對參與被投資方業務的浮動回報承擔風險或享有權利；(c)能透過對被投資方的權力影響投資者的回報金額。在評估權力是否存在時，如果基金管理人隨時可以取消，本集團將無權控制資金。關於浮動回報，該等基金之總體經濟利益，包括該等基金的直接利益的程度、收取的管理費和獲得的業績獎金都將被考慮在內，本集團以30%作為評估我們是否為該等資金之主要受益人且是否因參與被投資方業務而就重大浮動回報承擔風險或享有權利的參考點。

於報告期內，本集團管理的基金的財務報表並未合併入本集團的財務報表，原因是根據國際財務報告準則第10號，經考慮上述所有因素，本集團無法控制該等基金。

估計不確定性

於報告期末，有關估計不確定性的日後及其他主要來源的主要假設(具有導致對下一財政年度資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險)載列如下。

應收款項的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃根據具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的逾期天數釐定。撥備矩陣最初以本集團的歷史觀察違約率為依據。本集團將通過調整矩陣以調整歷史信貸虧損經驗與前瞻性資料。於各報告日，按歷史觀察的違約率會被更新，並加以分析未來估計的變化。按歷史觀察的違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性的評估乃重大估計。預期信貸虧損風險的金額對環境變化及預測的經濟狀況較敏感。本集團的歷史信貸虧損經驗及對經濟狀況的預測亦可能無法代表客戶日後的實際違約。有關本集團應收款項預期信貸虧損的資料於財務報表附註18內披露。

非金融資產減值(商譽除外)

於各報告期末，本集團評估所有非金融資產是否有任何減值跡象。當有跡象表明未必能收回賬面金額時，其他非金融資產會進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即其公平值減出售成本及使用價值兩者中的較高者)時，則存在減值。公平值減出售成本是根據按公平原則進行具有約束力的類似資產出售交易所獲得的數據或可觀察市場價格減去出售資產的增量成本而計算。當計算使用價值時，管理層必需估計預期未來來自資產或現金產生單位的現金流量，同時選擇適當的貼現率以計算該等現金流量的現值。

公平值

並未於活躍市場報價的按公平值計入損益的於聯營公司的投資之公平值乃使用可觀察市場價或市場率、近期交易價格及基於建模的內部評估計量。本集團使用其判斷以選擇多種方法並主要根據於各報告期末的現有市場條件作出假設。由此產生的會計估計可能不等於相關的實際結果。進一步詳情載於附註31。

2019年12月31日

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定性(續)

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

本集團須繳納中國企業所得稅。由於有關所得稅的若干事宜尚未經地方稅務局確認，故於釐定所得稅撥備時須根據現時已頒佈稅法、稅務規範及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事宜的最終稅務結果有別於初始記錄的金額，則差額將對所得稅及差額變現期間的稅項撥備產生影響。

遞延所得稅資產

就所有可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產，惟以將來有應課稅溢利用於抵銷可扣減暫時性差額，及結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限。釐定可確認的遞延稅項資產金額需要管理層依據日後應課稅溢利的時間與水平及日後稅務規劃策略作出重大判斷。進一步詳情載於財務報表附註24。

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 | 24,057 | 24,057 |

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。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

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 | 125,234 | 157,417 |

客戶合約收益

(i) 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 | 125,234 | 157,417 |
| 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 | 940 | - |
| | 125,234 | 157,417 |

(ii) 履約責任

就基金管理服務而言，本集團按相當於有權開具發票且與本集團至今履約對客戶的價值直接對應的金額確認收益。本集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約的基金期介乎2至6年。

就基金設立服務及一次性顧問服務而言，該等服務乃於短期內提供，且於各期末並無重大未履行履約責任。

其他收入及收益的分析如下：

| | 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 | 331 | 86 |
| | 1,139 | 8,542 |
| 收益 | | |
| 政府補助 | 3,977 | 4,307 |
| 應付非關聯方債務豁免 | - | 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 | - | 29 |
| | 3,988 | 4,661 |
| | 5,127 | 13,203 |

綜合財務報表附註

2019年12月31日

6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利經扣除／(計入)下列各項後得出：

| | 附註 | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
|------------------------------|-------|----------------|----------------|
| 物業、廠房及設備折舊 | 13 | 2,276 | 2,234 |
| 使用權資產折舊 | 14 | 4,986 | - |
| 其他無形資產攤銷 | 15 | 80 | 687 |
| 應收款項減值虧損 | 18 | 19,768 | - |
| 應收貸款減值虧損 | 20 | (97) | (91) |
| 並無納入租賃負債計算內的租賃付款 | 14(c) | 344 | - |
| 核數師薪酬 | | 2,428 | 2,040 |
| 僱員福利開支(包括董事及最高行政人員的薪酬(附註8))： | | | |
| 工資及薪金 | | 38,262 | 39,251 |
| 退休金及社會福利 | | 8,503 | 8,030 |

7. 融資成本

融資成本分析如下：

| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 租賃負債利息 | 274 | - |

8. 董事及最高行政人員的薪酬

董事及最高行政人員的年內薪酬根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露如下：

| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 袍金 | 720 | 84 |
| 其他報酬： | | |
| 薪金、津貼及實物利益 | 3,583 | 3,396 |
| 退休金計劃供款 | 286 | 281 |
| 以股份為基礎之付款 | - | 3,587 |
| | 3,869 | 7,264 |
| | 4,589 | 7,348 |

綜合財務報表附註

2019年12月31日

8. 董事及最高行政人員的薪酬(續)

(A) 獨立非執行董事

年內應付獨立非執行董事之袍金如下：

| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
|-------|----------------|----------------|
| 尚健先生 | 240 | 28 |
| 劉雲生先生 | 240 | 28 |
| 楊惠芳女士 | 240 | 28 |
| | 720 | 84 |

年內概無其他應付獨立非執行董事之報酬(2018年：無)。

(B) 執行董事及非執行董事

| | 薪金、津貼及 實物利益 人民幣千元 | 退休金 計劃供款 人民幣千元 | 以股份為基礎 之付款 人民幣千元 | 薪酬總計 人民幣千元 |
|--------|-------------------------|----------------------|------------------------|---------------|
| 2019年 | | | | |
| 執行董事： | | | | |
| 朱平先生 | 1,104 | - | - | 1,104 |
| 段克儉先生 | 1,020 | 100 | - | 1,120 |
| 蘇怡女士 | 979 | 100 | - | 1,079 |
| | 3,103 | 200 | - | 3,303 |
| 非執行董事： | | | | |
| 成軍先生 | 240 | 86 | - | 326 |
| 王旭陽先生 | 240 | - | - | 240 |
| | 480 | 86 | - | 566 |
| 總計 | 3,583 | 286 | - | 3,869 |
| 2018年 | | | | |
| 執行董事： | | | | |
| 朱平先生 | 1,254 | - | 1,896 | 3,150 |
| 段克儉先生 | 1,015 | 95 | 383 | 1,493 |
| 蘇怡女士 | 859 | 95 | 597 | 1,551 |
| | 3,128 | 190 | 2,876 | 6,194 |
| 非執行董事： | | | | |
| 成軍先生 | 240 | 91 | 423 | 754 |
| 王旭陽先生 | 28 | - | 288 | 316 |
| | 268 | 91 | 711 | 1,070 |
| 總計 | 3,396 | 281 | 3,587 | 7,264 |

綜合財務報表附註

2019年12月31日

8. 董事及最高行政人員的薪酬(續)

(B) 執行董事及非執行董事(續)

朱平先生亦自2010年起1月調任為首席執行官。

年內概無董事或最高行政人員據此放棄或同意放棄任何薪酬之其他安排(2018年：無)。

9. 五名最高薪酬僱員

年內，五名最高薪酬僱員包括三名董事(2018年：三名董事)，其薪酬詳情載於上文附註8。餘下兩名(2018年：兩名)並非本公司董事或最高行政人員的最高薪酬僱員於年內的薪酬詳情如下：

| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 薪金、津貼及實物利益 | 1,810 | 1,668 |
| 退休金計劃供款 | 201 | 191 |
| 以股份為基礎的付款 | - | 877 |
| | 2,011 | 2,736 |

薪酬介乎下列範圍的非董事及非最高行政人員的最高薪酬僱員人數如下：

| | 僱員人數 | |
|-----------------------------|----------|-------|
| | 2019年 | 2018年 |
| 零至人民幣1,000,000元 | 1 | - |
| 人民幣1,000,001元至人民幣2,000,000元 | 1 | 2 |
| | 2 | 2 |

10. 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(附註24) | (7,929) | (2,606) |
| 年內稅項開支總額 | 5,082 | 16,391 |

綜合財務報表附註

2019年12月31日

10. 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，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 | 1,877 | 390 |
| 年內稅項開支總額 | 5,082 | 16,391 |

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 | 13,729 | 12,280 |

11. 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。

12. 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 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| 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 | 9,451 | 45,735 |

綜合財務報表附註

2019年12月31日

12. 母公司普通股股權持有人應佔每股盈利(續)

| | 股份數目 | |
|-------------------------|-------------|-------------|
| | 2019年 | 2018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 | 153,340,000 | 119,078,521 |

13. 物業、廠房及設備

| | 汽車 人民幣千元 | 辦公室設備 人民幣千元 | 租賃改良 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|---------------------|-------------|----------------|---------------|-------------|
| 2019年12月31日 | | | | |
| 於2019年1月1日： | | | | |
| 成本 | 4,735 | 2,446 | 3,602 | 10,783 |
| 累計折舊 | (2,438) | (1,637) | (2,143) | (6,218) |
| 賬面淨值 | 2,297 | 809 | 1,459 | 4,565 |
| 於2019年1月1日，扣除累計折舊 | 2,297 | 809 | 1,459 | 4,565 |
| 添置 | 180 | 157 | - | 337 |
| 出售 | (169) | (62) | - | (231) |
| 年內撥備之折舊 | (993) | (354) | (929) | (2,276) |
| 於2019年12月31日，扣除累計折舊 | 1,315 | 550 | 530 | 2,395 |
| 於2019年12月31日： | | | | |
| 成本 | 4,688 | 2,433 | 3,602 | 10,723 |
| 累計折舊 | (3,373) | (1,883) | (3,072) | (8,328) |
| 賬面淨值 | 1,315 | 550 | 530 | 2,395 |

綜合財務報表附註

2019年12月31日

13. 物業、廠房及設備(續)

| | 汽車 人民幣千元 | 辦公室設備 人民幣千元 | 租賃改良 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|---------------------|-------------|----------------|---------------|-------------|
| 2018年12月31日 | | | | |
| 於2018年1月1日： | | | | |
| 成本 | 3,172 | 2,222 | 2,780 | 8,174 |
| 累計折舊 | (1,509) | (1,255) | (1,346) | (4,110) |
| 賬面淨值 | 1,663 | 967 | 1,434 | 4,064 |
| 於2018年1月1日，扣除累計折舊 | | | | |
| 添置 | 1,563 | 232 | 1,197 | 2,992 |
| 出售 | - | (7) | (250) | (257) |
| 年內撥備之折舊 | (929) | (383) | (922) | (2,234) |
| 於2018年12月31日，扣除累計折舊 | 2,297 | 809 | 1,459 | 4,565 |
| 於2018年12月31日： | | | | |
| 成本 | 4,735 | 2,446 | 3,602 | 10,783 |
| 累計折舊 | (2,438) | (1,637) | (2,143) | (6,218) |
| 賬面淨值 | 2,297 | 809 | 1,459 | 4,565 |

14. 租賃

本集團作為承租人

本集團就多個於業務營運使用的辦公室樓宇及其他設備項目訂有租賃合約。辦公室樓宇租賃租期一般介乎1至5年。其他設備個別價值較低。一般而言，本集團於向本集團以外轉讓及分租租賃資產方面受到限制。

(a) 使用權資產

本集團使用權資產賬面值及年內變動如下：

| | 樓宇 人民幣千元 |
|--------------|-------------|
| 於2019年1月1日 | 6,607 |
| 添置 | 1,721 |
| 折舊開支 | (4,986) |
| 於2019年12月31日 | 3,342 |

2019年12月31日

14. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

租賃負債(包括計息銀行及其他借款項下者)賬面值及年內變動如下：

| | 租賃負債 人民幣千元 |
|------------------|---------------|
| 於2019年1月1日的賬面值 | 6,607 |
| 新租賃 | 1,721 |
| 年內確認的利息增加 | 274 |
| 付款 | (5,350) |
| 於2019年12月31日的賬面值 | 3,252 |
| 分析為： | |
| 即期部分 | 2,057 |
| 非即期部分 | 1,195 |

租賃負債的到期分析於財務報表附註34披露。

(c) 於損益確認的負債金額如下：

| | 2019年 人民幣千元 |
|------------------------------------|----------------|
| 租賃負債利息 | 274 |
| 使用權資產折舊開支 | 4,986 |
| 餘下租期於2019年12月31日或之前結束的短期租賃及其他租賃的開支 | 316 |
| 低價值資產租賃開支 | 28 |
| 於損益確認的總金額 | 5,604 |

綜合財務報表附註

2019年12月31日

15. 其他無形資產

| | 軟件 人民幣千元 | 有利合約 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|----------------------|-------------|---------------|-------------|
| 2019年12月31日 | | | |
| 於2019年1月1日的成本，扣除累計攤銷 | 697 | - | 697 |
| 添置 | 149 | - | 149 |
| 年內計提攤銷 | (80) | - | (80) |
| 於2019年12月31日 | 766 | - | 766 |
| 於2019年12月31日： | | | |
| 成本 | 1,126 | 2,763 | 3,889 |
| 累計攤銷 | (360) | (2,763) | (3,123) |
| 賬面淨值 | 766 | - | 766 |
| | 軟件 人民幣千元 | 有利合約 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
| 2018年12月31日 | | | |
| 於2018年1月1日的成本，扣除累計攤銷 | 315 | 638 | 953 |
| 添置 | 431 | - | 431 |
| 年內計提攤銷 | (49) | (638) | (687) |
| 於2018年12月31日 | 697 | - | 697 |
| 於2018年12月31日： | | | |
| 成本 | 977 | 2,763 | 3,740 |
| 累計攤銷 | (280) | (2,763) | (3,043) |
| 賬面淨值 | 697 | - | 697 |

16. 於合營企業之投資

| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 所佔資產淨額 | 16,339 | 6,114 |

綜合財務報表附註

2019年12月31日

16. 於合營企業之投資(續)

| 名稱 | 持有已發行 股份之詳情 | 登記及 業務地點 | 本集團應佔 所有權權益之 百分比 | 主要活動 |
|----------------------|----------------|-------------|------------------------|------|
| 上海芮富投資管理有限公司(i) | 人民幣3,650,000元 | 上海 | 50 | 投資管理 |
| 橫琴滙勳資產管理有限公司 | - | 珠海 | 40 | 投資管理 |
| 上海金開東瑞資產管理有限公司 | 人民幣10,000,000元 | 上海 | 45 | 投資管理 |
| 廣州中順易管理諮詢有限公司(ii) | 人民幣22,000,000元 | 廣州 | 35 | 商務諮詢 |
| 上海芮旦商務諮詢有限公司(i, iii) | 人民幣1,500,000元 | 上海 | 20 | 商務諮詢 |
| 嘉興瑞丞股權投資有限公司 | - | 嘉興 | 50 | 投資管理 |

附註：

- (i) 根據於2019年10月31日舉行的股東大會所提呈決議案，上海芮富投資管理有限公司(「上海芮富」)及上海芮旦商務諮詢有限公司已於2019年12月31日清盤。然而，清盤的行政程序仍在進行。
- (ii) 根據投資框架協議和公司章程，任何股東均不得單獨或共同控制本公司。因此，該公司於期內被視為本集團的合營企業。
- (iii) 根據投資框架協議和公司章程，所有股東決議應由全體股東一致同意。因此，該公司於年內被視為本集團的合營企業。

截至2019年12月31日止年度，廣州中順易管理諮詢有限公司被視為被集團的重大合營企業，主要從事中國內地的商務諮詢業務，並採用權益法核算。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

16. 於合營企業之投資(續)

下表所示為廣州中順易管理諮詢有限公司的財務信息摘要，已對會計政策差異進行調整並與財務報表中的賬面值進行對賬：

| | 2019年 人民幣千元 |
|-------------------------|----------------|
| 現金及現金等價物 | 673 |
| 其他流動資產 | 43,191 |
| 流動資產 | 43,864 |
| 非流動資產 | 21,345 |
| 金融負債，不包括應收款項及其他應收款項以及撥備 | (31,145) |
| 其他流動負債 | (8,594) |
| 流動負債 | (39,739) |
| 資產淨額 | 25,470 |
| 與本集團在合營企業中的權益進行對賬： | |
| 本集團所有權比例 | 35% |
| 本集團在合營企業所佔資產淨額 | 8,915 |
| 收購溢價調整 | 2,943 |
| 投資的賬面值 | 11,858 |
| 收益 | 21,567 |
| 利益收入 | 88 |
| 折舊及攤銷 | (2,146) |
| 開支 | (25,629) |
| 稅項 | - |
| 年內虧損及全面收益總額 | (6,120) |

下表所示為本集團個別不屬重大的合營企業綜合財務資料：

| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 於年內應佔合營企業虧損 | (383) | (362) |
| 應佔合營企業全面虧損總額 | (383) | (362) |
| 本集團於合營企業之投資的賬面值總額 | 4,481 | 6,114 |

綜合財務報表附註

2019年12月31日

17. 於聯營公司之投資

| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 所佔資產淨額 | 8,287 | 9,000 |

| 名稱 | 持有已發行 股份之詳情 | 登記及 業務地點 | 本集團應佔 所有權權益之 百分比 | 主要活動 |
|------------------------|--------------------|-------------|------------------------|------|
| 光瑞聚耀(青島)財富資產管理 有限公司 | 人民幣 50,000,000元 | 青島 | 18 | 投資管理 |

光瑞聚耀(青島)財富資產管理有限公司於截至2019年12月31日止年度被視為本集團重大聯營公司，其主要於中國內地從事業務顧問，並使用權益法入賬。

下表所示為光瑞聚耀(青島)財富資產管理有限公司的財務信息摘要，已對會計政策差異進行調整並與財務報表中的賬面值進行對賬：

| | 2019年 人民幣千元 |
|--------------------|----------------|
| 流動資產 | 45,452 |
| 非流動資產 | 868 |
| 流動負債 | (282) |
| 淨資產 | 46,038 |
| 與本集團在合營企業中的權益進行對賬： | |
| 本集團所有權比例 | 18% |
| 本集團在合營企業所佔資產淨額 | 8,287 |
| 投資的賬面值 | 8,287 |
| 收益 | 851 |
| 年內虧損 | (3,962) |
| 年內全面虧損總額 | (3,962) |

綜合財務報表附註

2019年12月31日

18. 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 | (19,768) | - |
| | 76,393 | 69,387 |

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 | 76,393 | 69,387 |

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(附註6) | 19,330 | 438 | 19,768 |
| 年末 | 19,330 | 438 | 19,768 |

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，就若干商業不動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。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

18. 應收款項(續)

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 | - | - | - | - |

19. 預付款項、按金及其他應收款項

| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 預付款項 | 3,677 | 1,268 |
| 按金 | 2,242 | 1,988 |
| 應收關聯方款項(附註30) | 1,165 | - |
| 其他應收款項 | 4,129 | 9,979 |
| | 11,213 | 13,235 |

計入上述結餘的金融資產與近期並無欠款記錄的應收款項相關。於2019年及2018年12月31日，虧損撥備被評估為最低。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

20. 應收貸款

| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
|-------|----------------|----------------|
| 攤銷成本 | 9,868 | 29,095 |
| 減值 | (49) | (146) |
| | 9,819 | 28,949 |
| 包括： | | |
| 即期部分 | 9,819 | 19,638 |
| 非即期部分 | - | 9,311 |

應收貸款主要為應收第三方免息貸款，貸款期由6個月至3年不等。該金額按攤銷成本減呆賬撥備入賬。

於2019年12月31日，執行董事朱平先生已就本集團應收一名第三方之貸款人民幣10,000,000元(2018年12月31日：人民幣30,000,000元)提供擔保。

21. 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 | 279,357 | 166,222 |

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。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

21. 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 | 86,920 | (4,547) | 82,373 |
| 於2018年12月31日 | 145,920 | 20,302 | 166,222 |
| 包括： | | | |
| 即期部分 | 15,920 | 984 | 16,904 |
| 非即期部分 | 130,000 | 19,318 | 149,318 |
| 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 | 269,420 | 9,937 | 279,357 |
| 包括： | | | |
| 即期部分 | 5,000 | 196 | 5,196 |
| 非即期部分 | 264,420 | 9,741 | 274,161 |

22. 現金及現金等價物

| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 現金及銀行結餘 | 22,296 | 167,177 |

於報告期末，本集團現金及銀行結餘以港元(「港元」)計值，總額人民幣3,162,000元(2018年：人民幣160,938,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款按基於每日銀行存款利率的浮動利率計息。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

23. 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 |
| 應付關聯方款項(附註30) | 2,577 | 8,718 |
| 其他 | 921 | 10,311 |
| | 14,097 | 33,046 |

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

24. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於年內的變動如下：

遞延稅項資產

| | 租賃負債 人民幣千元 | 應計員工成本 人民幣千元 | 壞賬撥備 人民幣千元 | 可用作抵銷 未來應課稅 溢利的虧損 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|----------------------------|---------------|-----------------|---------------|----------------------------------|--------------|
| 於2018年1月1日 | - | 136 | 59 | - | 195 |
| 年內(扣自)/計入損益的遞延稅項 (附註10) | - | (136) | (23) | 1,629 | 1,470 |
| 於2018年12月31日 | - | - | 36 | 1,629 | 1,665 |
| 採納國際財務報告準則第16號的影響 | 1,652 | - | - | - | 1,652 |
| 於2019年1月1日(經重列) | 1,652 | - | 36 | 1,629 | 3,317 |
| 年內(扣自)/計入損益的遞延稅項 (附註10) | (942) | - | 4,918 | 444 | 4,420 |
| 於2019年12月31日 | 710 | - | 4,954 | 2,073 | 7,737 |

綜合財務報表附註

2019年12月31日

24. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

| | 使用權資產 人民幣千元 | 可供出售投資 的公平值變動 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-------------------|----------------|---------------------------|----------------|
| 於2018年1月1日 | - | 6,212 | 6,212 |
| 年內計入損益的遞延稅項(附註10) | - | (1,136) | (1,136) |
| 於2018年12月31日 | - | 5,076 | 5,076 |
| 採納國際財務報告準則第16號的影響 | 1,652 | - | 1,652 |
| 於2019年1月1日(經重列) | 1,652 | 5,076 | 6,728 |
| 年內計入損益的遞延稅項(附註10) | (917) | (2,592) | (3,509) |
| 於2019年12月31日 | 735 | 2,484 | 3,219 |

倘若相關稅項利益可能透過未來應課稅溢利變現，則會就所結轉稅項虧損確認遞延稅項資產。於2018年及2019年12月31日，本集團並無就分別約為人民幣1,559,000元及人民幣6,588,000元的虧損確認遞延稅項資產約人民幣390,000元及人民幣1,647,000元，該等虧損可結轉以抵銷未來應課稅收入。該等稅項虧損將分別於截至2022年、2023年及2024年屆滿。

僅就呈報而言，已於2019年12月31日之財務狀況表抵銷若干遞延稅項資產及負債人民幣3,219,000元(2018年：無)。以下為作財務申報之用的遞延稅項結餘分析：

| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產淨額 | 4,518 | 1,665 |
| 於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額 | - | (5,076) |

25. 股本

| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| 已發行及繳足： | | |
| 153,340,000股(2018年：153,340,000股)普通股 | 153,340 | 153,340 |

綜合財務報表附註

2019年12月31日

25. 股本(續)

本集團的股本變動概述如下：

| | 已發行股份數目 千股 | 股本 人民幣千元 |
|------------------------|---------------|-------------|
| 於2018年1月1日 | 110,000 | 110,000 |
| 股東注資 | 5,000 | 5,000 |
| 於首次公開發售發行新股 | 38,340 | 38,340 |
| 於2018年12月31日及2019年1月1日 | 153,340 | 153,340 |
| 於2019年12月31日 | 153,340 | 153,340 |

26. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其相關變動載列於財務報表第77頁的綜合權益變動表內。

(A) 股份溢價

股份溢價為認購已發行股本時超過面值金額的儲備。

(B) 以股份為基礎的付款儲備

以股份為基礎的付款儲備為公平值與2018年授予高級管理層及僱員的股份代價之間的差額。

(C) 法定盈餘儲備

根據中國法律，本公司及其國內附屬公司須將其根據中國公認會計準則釐定的10%純利轉撥至不可分配法定盈餘儲備。當相關儲備的結餘已達各實體50%股本時可停止向法定盈餘儲備撥款。

(D) 匯兌波動儲備

匯兌波動儲備包括於換算集團實體財務報表時產生的一切外匯差異。有關儲備根據附註2.4所載會計政策處理。

27. 綜合現金流量表附註

(A) 主要非現金交易

年內，本集團就樓宇租賃安排分別以非流金性質添置人民幣1,821,000元及人民幣1,821,000元使用權資產及租賃負債(2018年：無)。

(B) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

| | 2019年 人民幣千元 |
|--------|----------------|
| 計入經營活動 | 618 |
| 計入融資活動 | 5,350 |
| | 5,968 |

2019年12月31日

28. 或然負債

於報告期內，本集團並無重大或然負債。

29. 承擔

(A) 於報告期末，本集團並無任何重大承擔。

(B) 於2018年12月31日的經營租賃承擔

本集團根據經營租賃安排租賃若干樓宇及辦公室設備。租賃樓宇及辦公室設備的期限經協商定為二至五年。

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

| | 2018年 人民幣千元 |
|--------------|----------------|
| 一年內 | 5,354 |
| 二至五年(包括首尾兩年) | 3,315 |
| | 8,669 |

30. 關聯方交易

(1) 名稱及關係

| 關聯方名稱 | 與本集團的關係 |
|----------------------------------|---------------|
| 上海飛鼎建築裝飾有限公司(「飛鼎有限公司」) | 由執行董事的近親控制的公司 |
| 上海芮富投資管理有限公司* | 合營企業 |
| 上海金開東瑞資產管理有限公司 | 合營企業 |
| 廣州中順易管理諮詢有限公司(「中順易有限公司」) | 合營企業 |
| 上海芮且商務諮詢有限公司(「上海芮且」)* | 合營企業 |
| 光瑞聚耀(青島)財富資產管理有限公司(「光瑞聚耀」) | 聯營公司 |
| 瑞威發展三號契約型私募基金(「母基金III」) | 聯營公司 |
| 上海威弋投資合夥企業(有限合夥)(「母基金IV」) | 合營企業 |
| 瑞威發展五號契約型私募基金(「母基金VIII」) | 聯營公司 |
| 寧波梅山保稅港區威翀投資管理合夥企業(有限合夥)(「威翀」)** | 聯營公司 |
| 朱平先生 | 執行董事 |

* 根據於2019年10月31日舉行的股東大會所提呈決議案，上海芮富投資管理有限公司(「上海芮富」)及上海芮且商務諮詢有限公司已於2019年12月31日清盤。然而，清盤的行政程序仍在進行。

** 威翀已於2018年1月12日出售，其後並非聯營公司。

2019年12月31日

30. 關聯方交易(續)

(2) 重大關聯方交易

本集團年內與關聯方訂有下列交易：

| | | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
|------------------|-----|----------------|----------------|
| 接收服務： | | | |
| 中順易有限公司 | (a) | 3,646 | - |
| 光瑞聚耀 | (b) | 717 | - |
| 上海芮旦 | (c) | 364 | - |
| 飛鼎有限公司 | (d) | 206 | - |
| 上海芮富 | (e) | - | 2,589 |
| 提供基金管理服務： | | | |
| 母基金 III | (f) | 5,660 | 5,660 |
| 母基金 VIII | (f) | 2,612 | - |
| 母基金 IV | (f) | 1,887 | 1,882 |
| 威翀 | (f) | - | 1,766 |

(a) 中順易有限公司年內已向本集團提供諮詢服務，且服務乃根據雙方協定的價格及條款提供。

(b) 光瑞聚耀年內已向本集團提供諮詢服務，且服務乃根據雙方協定的價格及條款提供。

(c) 上海芮旦年內已向本集團提供諮詢服務，且服務乃根據雙方協定的價格及條款提供。

(d) 飛鼎有限公司於年內向本集團提供辦公室裝飾服務，且服務乃根據雙方協定的價格及條款提供。

(e) 上海芮富於2018年已向本集團提供諮詢服務，且服務乃根據雙方協定的價格及條款提供。

(f) 本集團年內向該等實體提供基金管理服務，且服務乃根據雙方協定的價格及條款提供。

(g) 朱平先生已保證本集團於2019年12月31日應收一名第三方的應收貸款為人民幣10,000,000元(2018年：人民幣30,000,000元)，詳見附註20。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

30. 關聯方交易(續)

(3) 與關聯方的未償還結餘

| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 應收款項 | | |
| 母基金III | 11,459 | 7,373 |
| 母基金VIII | 3,554 | - |
| 母基金IV | 1,998 | - |
| 威狔 | - | 828 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | |
| 上海芮富 | 1,002 | - |
| 飛鼎有限公司 | 163 | - |
| 其他應付款項 | | |
| 金開東瑞 | 2,448 | 7,948 |
| 中順易有限公司 | 100 | - |
| 飛鼎有限公司 | 29 | 8 |
| 上海芮富 | - | 762 |

(4) 本集團主要管理層人員的薪酬

| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 短期僱員福利 | 5,264 | 4,860 |
| 退休福利 | 513 | 511 |
| 以股份為基礎之付款 | - | 4,784 |
| 已付主要管理層人員的薪酬總額 | 5,777 | 10,155 |

董事及最高行政人員薪酬的進一步詳情載於附註8。

31. 結構性實體的權益

A. 合併結構性實體權益

對於本集團作為管理人、投資顧問或一般合夥人的該等結構性實體，本集團會評估其所持投資與所獲報酬的總和，是否導致對該等結構性實體活動可變回報的享有權達到表明本集團為主要責任人的程度。倘若本集團擔任主要責任人角色，則須對該等結構性實體合併入賬。

本集團於報告期內並無對任何結構性實體合併入賬。

2019年12月31日

31. 結構性實體的權益(續)

B. 未合併結構性實體權益

本集團年內作為管理人或一般合夥人對結構性實體(主要為有限合夥)行使權力。管理層認為，本集團於其擁有權益的該等結構性實體可獲得的可變回報並不重大。因此，本集團並無對該等結構性實體合併入賬。

本集團將其管理的未合併有限合夥投資分類為按公平值計入損益計量之於聯營公司或合營企業的投資。於2019年及2018年12月31日，本集團於未合併結構性實體的投資賬面值分別為人民幣279百萬元及人民幣166百萬元。截至2019年及2018年12月31日止年度，該等未合併結構性實體產生的管理費分別為人民幣10百萬元及人民幣9百萬元。

此外，本集團亦擔任若干有限合夥的基金管理人(不作任何投資)。截至2019年及2018年12月31日止年度，該等未合併有限合夥產生的管理費分別為人民幣102百萬元及人民幣147百萬元。

未合併結構性實體權益於綜合財務狀況表的賬面值與本集團於未合併結構性實體所持權益虧損的最高風險敞口相若。

於2019年12月31日，本集團所管理基金的資產管理規模合共約為人民幣4,894百萬元(2018年12月31日：人民幣4,514百萬元)。

32. 按類別劃分的金融工具

於報告期末各類金融工具的賬面值如下：

金融資產

| | 2019年 12月31日 人民幣千元 | 2018年 12月31日 人民幣千元 |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 按攤銷成本計量： | | |
| 應收款項(附註18) | 76,393 | 69,387 |
| 計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產(附註19) | 7,373 | 11,967 |
| 應收貸款(附註20) | 9,819 | 28,949 |
| 應收股息 | 101 | 2,833 |
| 現金及現金等價物(附註22) | 22,296 | 167,177 |
| | 115,982 | 280,313 |

綜合財務報表附註

2019年12月31日

32. 按類別劃分的金融工具(續)

金融負債

| | 2019年 12月31日 人民幣千元 | 2018年 12月31日 人民幣千元 |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 其他金融負債： | | |
| 計入其他應付款項及應計費用的金融負債(附註23) | 3,498 | 19,029 |

管理層已評定，現金及現金等價物、應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公平值與其賬面值相若，乃主要由於該等工具的短期到期性質所致。

本集團的財務部由首席財務官管理，而首席財務官負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。財務經理直接向首席財務官及審核委員會報告。於各報告日期，財務部分析金融工具價值變動並釐定估值所用重大輸入數據。估值由首席財務官審核及審批。本公司每年於中期及年度財務報告與審核委員會進行兩次討論。

金融資產及負債的公平值按自願雙方於現有交易(而非強制性或清盤銷售)中可能交換的工具的金額列賬。

本集團的金融工具賬面值及公平值(該等賬面值與公平值合理相若者除外)如下：

| | 賬面值 | | 公平值 | |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 金融資產 | | | | |
| 按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資(附註21) | 269,420 | 145,920 | 279,357 | 166,222 |

綜合財務報表附註

2019年12月31日

33. 金融工具的公平值及公平值層級

金融工具估值的重大不可觀察輸入數據連同2019年12月31日的定量敏感性分析概述如下：

| 金融資產 | 公平值層級 | 估值技術及主要輸入數據 | 重大不可觀察輸入數據 | 不可觀察輸入數據與公平值關係 |
|-------------------------|-------|---------------|------------|-------------------|
| 按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資： | 第3級 | 根據相關投資的資產淨值計算 | 相關投資的資產淨值 | 相關投資的資產淨值越高，公平值越高 |
| — *其他不動產項目 | 第3級 | 現金流量貼現模型 | 風險調整貼現率金額 | 風險調整貼現率越低，公平值越高 |

* 該等項目提供基金投資的相關資產如何按公平值計量的資料。

本集團於第3級下分類為按公平值計入損益的金融資產的按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資於2019年12月31日為人民幣279,357,000元(2018年：人民幣166,222,000元)。重大不可觀察輸入數據為基金作出的相關投資的資產淨值。相關投資資產淨值每增加/減少5%，倘所有其他可變量保持不變，則該等投資賬面值於2019年12月31日將增加/減少人民幣13,968,000元(2018年：人民幣8,311,000元)。

公平值層級

下表列示本集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量的資產：

於2019年12月31日

| | 公平值計量利用 | | | 總計 人民幣千元 |
|----------------------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------|
| | 活躍市場報價 (第1級) 人民幣千元 | 重大可觀察 輸入數據 (第2級) 人民幣千元 | 重大不可觀察 輸入數據 (第3級) 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 | - | - | 279,357 | 279,357 |

2019年12月31日

33. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

公平值層級(續)

按公平值計量的資產：(續)

於2018年12月31日

| | 公平值計量利用 | | | 總計 人民幣千元 |
|----------------------------|------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------|
| | 活躍 市場報價 (第1級) 人民幣千元 | 重大可觀察 輸入數據 (第2級) 人民幣千元 | 重大不可觀察 輸入數據 (第3級) 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 | - | - | 166,222 | 166,222 |

於本年度，第1級與第2級之間公平值計量並無轉移，且金融資產及金融負債並無轉移至或轉出第3級(2018年：無)。

於截至2018年及2019年12月31日止年度的第3級公平值計量的變動請參閱附註21。

34. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括現金及短期存款。該等金融工具的主要目的為籌集資金用於本集團經營。本集團具有多類其他金融資產及負債，如應收款項，其直接由於經營而產生。

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

信貸風險

現金及現金等價物、應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及應收貸款之賬面值為本集團於2019年12月31日有關其金融資產之最大信貸風險。

本集團基於相同的信貸風險特徵分類金融工具，如工具類別及信貸風險評級，以釐定信貸風險的顯著增加及減值計算。

本集團之現金及現金等價物存放於無重大信貸風險的高信貸質素金融機構。

本集團之應收款項主要指根據管理資產價值預定固定百分比收取，且由基金可分派現金流量優先繳付的常規管理費，本公司董事認為本集團的應收款項未償還結餘並無重大信貸風險。

2019年12月31日

34. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

管理層定期根據歷史還款記錄及過往經驗對預付款項、按金及其他應收款項以及應收貸款進行集體評估，並對其他應收款項及應收貸款進行個別評估。本集團按第1階段分類計入預付款項、按金及其他應收款項以及應收貸款的金融資產並持續監察其信貸風險。本公司董事相信，本集團計入預付款項、按金及其他應收款項以及應收貸款的金融資產未償還結餘並無重大信貸風險。

於2019年12月31日的最高風險及年結日階段分類

下表載列根據本集團信貸政策評估信貸質素及所承受最高信貸風險，除非可取得其他資料而毋須付出不必要的成本或消耗，否則有關評估乃以逾期還款資料及於12月31日的年結日階段分類為依據。

於2019年12月31日

| | 12個月 預期信貸虧損 | 全期預期信貸虧損 | | | 總計 人民幣千元 |
|------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| | 第1階段 人民幣千元 | 第2階段 人民幣千元 | 第3階段 人民幣千元 | 簡化方法 人民幣千元 | |
| 應收款項* | - | - | - | 76,393 | 76,393 |
| 計入預付款項及其他應收款項的 金融資產 | | | | | |
| — 正常** | 7,373 | - | - | - | 7,373 |
| 應收貸款 | | | | | |
| — 未逾期 | 9,819 | - | - | - | 9,819 |
| 現金及現金等價物 | | | | | |
| — 未逾期 | 22,296 | - | - | - | 22,296 |
| | 39,488 | - | - | 76,393 | 115,881 |

於2018年12月31日

| | 12個月 預期信貸虧損 | 全期預期信貸虧損 | | | 總計 人民幣千元 |
|------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| | 第1階段 人民幣千元 | 第2階段 人民幣千元 | 第3階段 人民幣千元 | 簡化方法 人民幣千元 | |
| 應收款項* | - | - | - | 69,387 | 69,387 |
| 計入預付款項及其他應收款項的 金融資產 | | | | | |
| — 正常** | 11,967 | - | - | - | 11,967 |
| 應收貸款 | | | | | |
| — 未逾期 | 28,949 | - | - | - | 28,949 |
| 現金及現金等價物 | | | | | |
| — 未逾期 | 167,177 | - | - | - | 167,177 |
| | 208,093 | - | - | 69,387 | 277,480 |

2019年12月31日

34. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

* 就本集團使用簡化方法計算減值的應收款項而言，預期信貸虧損所依據資料於財務報表附註18內披露。

** 計入預付款項及其他應收款項的金融資產以及其他資產的信貸質素於未逾期時被視為「正常」，概無資料顯示金融資產的信貸風險自初始確認以來顯著增加。

流動資金風險

本集團採用經常性流動資金計劃工具監控資金短缺的風險。該工具考慮其涉及金融工具與金融資產(如應收款項)之到期日以及來自經營的預期現金流。

本集團旨在透過動用銀行透支、銀行貸款、可換股債券、租賃負債(2018年：融資租賃)及其他計息貸款，維持資金持續性及彈性之平衡。

根據合約未折現付款計算於報告期末本集團金融負債的到期情況如下：

| | 按要求 人民幣千元 | 少於3個月 人民幣千元 | 3至12個月 人民幣千元 | 1至5年 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|--------------------|--------------|----------------|-----------------|---------------|-------------|
| 2019年12月31日 | | | | | |
| 租賃負債 | - | 1,113 | 956 | 1,529 | 3,598 |

於2018年12月31日，概無任何重大金融負債。

價格風險

本集團面臨本集團持有的以按公平值計入損益計量的對聯營公司或合營企業進行投資的價格風險。本集團並無商品價格風險。為管理投資產生的價格風險，本集團分散其投資組合。各投資均由高級管理層根據具體情況進行管理。敏感性分析由管理層進行，詳情請參閱附註33。

2019年12月31日

34. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

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

本集團因應經濟狀況變動及相關資產的風險特徵管理資本架構並作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整向股東作出的股息付款，向股東退回資本或發行新股。本集團並無受到外部施加的任何資本要求。於截至2018年及2019年12月31日止年度，管理資本的目標、政策或程序並無發生變動。

本集團利用資產負債比率監控資本，而資產負債比率按負債總額除以資產總值計算。各報告期末的資產負債比率如下：

| | 截至12月31日止年度 | |
|--------|----------------|----------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 負債總額 | 34,869 | 68,344 |
| 資產總值 | 434,826 | 469,844 |
| 資產負債比率 | 8.02% | 14.55% |

35. 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。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

36. 本公司財務狀況表

本公司於報告期末的財務狀況表相關資料如下：

| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
|--|----------------|----------------|
| 非流動資產 | | |
| 物業、廠房及設備 | 920 | 2,367 |
| 使用權資產 | 628 | - |
| 其他無形資產 | 766 | 697 |
| 於附屬公司的權益 | - | 82,944 |
| 於合營企業的投資 | 147,520 | 6,114 |
| 於一間聯營公司的投資 | 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」) | 271,919 | 147,193 |
| 遞延稅項資產 | 2,131 | - |
| 非流動資產總值 | 432,171 | 248,315 |
| 流動資產 | | |
| 應收款項 | 45,208 | 54,174 |
| 應收關聯方款項 | 1,165 | 60 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 9,929 | 7,745 |
| 按公平值計入損益的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」) | - | 11,877 |
| 應收股息 | 101 | 2,833 |
| 現金及現金等價物 | 7,222 | 161,216 |
| 流動資產總值 | 63,625 | 237,905 |
| 流動負債 | | |
| 其他應付款項及應計費用 | 8,176 | 16,586 |
| 租賃負債 | 533 | - |
| 應付稅項 | 6,125 | 3,501 |
| 流動負債總額 | 14,834 | 20,087 |
| 流動資產淨值 | 48,791 | 217,818 |
| 總資產減流動負債 | 480,962 | 466,133 |
| 非流動負債 | | |
| 應付關聯方款項 | 90,867 | 91,652 |
| 遞延稅項負債 | - | 3,384 |
| 非流動負債總額 | 90,867 | 95,036 |
| 資產淨值 | 390,095 | 371,097 |
| 權益 | | |
| 母公司擁有人應佔權益 | | |
| 股本 | 153,340 | 153,340 |
| 儲備 | 236,755 | 217,757 |
| 權益總額 | 390,095 | 371,097 |

綜合財務報表附註

2019年12月31日

36. 本公司財務狀況表(續)

本集團的儲備概要如下：

| | 股份溢價 人民幣千元 | 法定 盈餘儲備 人民幣千元 | 保留溢利 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|------------------------|----------------|---------------------|---------------|----------------|
| 於2018年1月1日 | 31,510 | 8,524 | 47,139 | 87,173 |
| 發行股份 | 131,819 | - | - | 131,819 |
| 轉撥至法定盈餘儲備 | - | 4,570 | (4,570) | - |
| 年內全面收益總額 | - | - | 43,765 | 43,765 |
| 股息 | - | - | (45,000) | (45,000) |
| 於2018年12月31日及2019年1月1日 | 163,329 | 13,094 | 41,334 | 217,757 |
| 轉撥至法定盈餘儲備 | - | 2,900 | (2,900) | - |
| 年內全面收益總額 | - | - | 28,998 | 28,998 |
| 股息 | - | - | (10,000) | (10,000) |
| 於2019年12月31日 | 163,329 | 15,994 | 57,432 | 236,755 |

37. 批准財務報表

財務報表已於2020年3月30日獲董事會批准及授權刊發。