

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



上海瑞威資產管理股份有限公司

Shanghai Realway Capital Assets Management Co., Ltd.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1835)

**須予披露交易
轉讓目標基金份額**

董事會謹此宣佈，根據本公司於上海百昌網絡拍賣科技有限公司平台的公開拍賣結果，於2023年6月15日，本公司與受讓方訂立轉讓協議，據此，本公司同意向中標的受讓方轉讓本公司所持有的目標基金的標的份額，總代價為人民幣25,330,688元。

由於有關轉讓事項之適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，轉讓事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告的規定，惟獲豁免遵守本公司股東批准規定。

轉讓事項

董事會謹此宣佈，根據本公司於上海百昌網絡拍賣科技有限公司平台的公開拍賣結果，於2023年6月15日，本公司與受讓方訂立轉讓協議，據此，本公司同意向中標的受讓方轉讓本公司所持有的目標基金的標的份額，總代價為人民幣25,330,688元。本公司已於轉讓協議同日取得有關轉讓事項的成交確認書。

轉讓協議

轉讓協議的主要條款載列如下：

日期：2023年6月15日

訂約方：(i) 本公司，作為轉讓方；及
(ii) 廈門灝博商業管理有限公司，作為中標的受讓方

董事經作出一切合理查詢後所盡悉、深知及確信，受讓方及其所有最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

轉讓事項之標的份額：轉讓事項之標的份額為本公司已認繳並實繳的目標基金的基礎級份額，金額為人民幣60,000,000元。截至2022年12月31日，標的份額經審核的賬面價值約為人民幣49,314,000元。

於本公告日期，標的份額佔目標基金全部認繳出資的19.93%，佔目標基金全部實繳出資的50.00%。

代價：轉讓事項之代價為人民幣25,330,688元，以公開拍賣活動確認的成交價格最終確定。

付款安排：代價將通過以下方式以現金進行支付：

受讓方已於競價時向本公司支付人民幣3,000,000元作為保證金。轉讓協議生效後，該筆保證金將轉為第一筆份額轉讓價款。

受讓方應於轉讓協議簽署後7日內向本公司支付第二筆份額轉讓價款人民幣14,431,481.60元。

受讓方應於轉讓協議簽署後21日內向本公司支付第三筆份額轉讓價款人民幣7,899,206.40元。

完成

完成已於2023年6月15日(即轉讓協議同日)落實。

完成後，受讓方即享有目標基金標的份額有關的全部權益、承擔與標的份額有關的義務，以及本公司不再擔任目標基金之有限合夥人，不再享有和承擔任何與目標基金標的份額有關的權益和義務。目標基金的財務業績將不再作為本公司之按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資併入本集團的綜合財務報表。

完成後，本公司之全資附屬公司上海芮楚商務諮詢有限公司(「芮楚商務」)將繼續擔任目標基金的普通合夥人代表目標基金執行合夥事務，並持有目標基金全部認繳出資的0.33%的份額。

有關本集團的資料

本集團為於中國成立的資產管理公司，主要從事以不動產及不良資產為主的基金管理、有關建立相關基金的投資以及尋找投資者的投資管理和投資顧問服務。

有關受讓方的資料

受讓方為一間於中國成立的有限公司，其經營範圍為商業綜合體管理服務、非居住房地產租賃、日用百貨銷售及物業服務評估。於本公告日期，林德慧先生間接持有受讓方合共55.25%的股權，為受讓方合共持股比例最高的實際控制人及最終實益擁有人。

董事經作出一切合理查詢後所盡悉、深知及確信，受讓方及其所有最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

有關目標基金的資料

目標基金為一間於中國成立的合夥企業，主要從事投資管理、資產管理、股權投資服務。於本公告日期，目標基金的認繳出資額為人民幣301,000,000元，由本公司及青島遠博瑞通貿易有限公司作為有限合夥人分別認繳目標基金19.93%、79.74%的份額，本公司之全資附屬公司芮楚商務作為目標基金的普通合夥人，認繳目標基金0.33%的份額。於本公告日期，目標基金的實繳出資額為人民幣120,000,000元，由本公司及青島遠博瑞通貿易有限公司作為有限合夥人各出資人民幣60,000,000元或50%。

目標基金為由本公司之全資附屬公司上海瑞襄投資管理有限公司擔任基金管理人管理的商業不動產基金，通過股權投資持有目標公司（即福建聯博新能源有限公司）99.90%的股權，從而間接持有本集團投資的福州項目的底層資產，即位於福建省福州市台江區工業路199號中防萬寶城商業綜合體內建築面積共計11,588.69平方米的17套商鋪，用於商業用途。由於福州項目屬於人防工程項目，標的資產的使用權及收益權歸項目公司所有，產權歸國家所有。

以下載列截至2021年及2022年12月31日止兩個年度目標基金之未經審核綜合財務資料：

	截至 2022年12月31日 止年度 (未經審核) 人民幣元	截至 2021年12月31日 止年度 (未經審核) 人民幣元
除稅前(虧損)/溢利	(100,510)	11,863,672
除稅後(虧損)/溢利	(100,510)	11,863,672

根據目標基金之未經審核綜合財務報表，於2022年12月31日目標基金的資產總額及資產淨額分別約為人民幣133,947,000元及人民幣104,003,000元。

釐定代價的基礎

轉讓事項之代價為人民幣25,330,688元，以公開拍賣活動確認的成交價格最終確定。

就轉讓事項的代價的釐定而言，本公司已考慮如下因素：

- (i) 目標基金通過持有項目公司99.90%的股權，從而間接擁有福州項目的標的資產。由於2022年多輪新冠肺炎疫情（「疫情」）對中國宏觀經濟及實體商業經營的影響範圍之廣、影響程度之深、持續時間之長，對福州地區的商業不動產市場造成巨大衝擊，商用物業空置率提升且租金水平下降，業績增長勢能不足；此外，作為一個商業綜合體項目，福州項目的受託經營管理方自2021年開始與商鋪業主陸續發生多起房屋租賃合同糾紛，嚴重損害營商環境，使得福州項目面臨較大的經營虧損，且預計短期內不會有改善跡象；

- (ii) 本公司聘請獨立估值師出於財務報告編製目的對目標基金持有的項目公司股權價值進行了評估，評估基準日為2022年12月31日，根據獨立估值師出具的報告，於基準日項目公司按成本法評估的股權公允價值約為人民幣98,948,000元；
- (iii) 經考慮目標基金過往財務表現、未來前景以及項目公司股權估值及項目運營狀況，本公司於2023年開始在市場中積極尋找潛在受讓方並進行詢價。但基於目標基金近年的業績表現，尚無其他獨立第三方有意接受標的份額的轉讓。與此同時，福州項目的受託經營管理方於2023年又新增多起訴訟案件，作為案件的被執行人，執行標的金額過億，對於其履行經營管理職責造成嚴重影響。考慮到現行市場環境、福州項目的營商環境及目標基金的財務表現，本集團認為，繼續持有標的份額將不利於本集團的整體業績且可能影響其他業務的開展，應儘早完成轉讓事項，以降低目標基金對本集團的不良影響；
- (iv) 於2022年12月31日，本公司經審核的按公平值計入損益的於目標基金的投資約為人民幣49,314,000元。以該投資公平值為基礎，本公司將標的份額分別於2023年4月14日及2023年4月24日在上海百昌網絡拍賣科技有限公司平台上進行公開拍賣，起拍價分別為人民幣39,579,200元及人民幣31,663,360元，然而標的份額並未在上述兩次拍賣活動中售出，原因為上述拍賣結束時未收到任何出價；
- (v) 於2023年6月15日，本公司將標的份額再次於上海百昌網絡拍賣科技有限公司平台上進行公開拍賣，起拍價為人民幣25,330,688元，最終於2023年6月15日由受讓方報價人民幣25,330,688元競得標的份額。

轉讓事項之財務影響及所得款項用途

轉讓事項完成前，目標基金的財務業績作為本公司之按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資併入本集團的綜合財務報表。轉讓事項完成後，本公司將不再持有目標基金的標的份額，目標基金的財務業績將不再作為本公司之按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資併入本集團的綜合財務報表。

經考慮有關本公司對目標基金的投資於2022年12月31日之公平值約人民幣49,314,000元、轉讓代價人民幣25,330,688元及相關交易成本人民幣50,661元，於完成時，預期本集團因轉讓事項將錄得除稅前虧損淨額約人民幣24,033,973元。上述財務影響僅作說明用途，本集團將錄得的實際收益或虧損須待本公司核數師審核。

按目前計劃，本集團擬將轉讓事項之所得款項淨額用於符合本集團發展戰略的潛在投資，惟須以實際情況及董事會不時決議為準。本集團正持續探索投資機遇，若本集團作出任何投資決策，將根據上市規則的適用要求作出適當披露。截至本公告日期，本集團尚未發現任何潛在投資。

進行轉讓事項之理由及裨益

本集團的主要業務為提供基金管理、投資管理及投資顧問服務。目標基金作為本集團管理的基金，通過項目公司間接投資於福州項目的標的資產，擬通過對標的資產進行專業化的運營管理後提升運營收益達到良好的運營效果，實現目標基金的退出。由於2022年多輪疫情對福州地區的商業不動產市場造成巨大衝擊，加之福州項目的受託經營管理方涉及眾多訴訟糾紛令該項目面臨巨大的司法風險和經營虧損，2022年目標基金不僅未錄得投資收益，相關股權投資的公允價值也較2021年出現大幅下降，且本集團預計短期內不會有改善跡象。基於項目運營現狀，根據市場通行的經營類資產價值估值邏輯，如果項目運營狀況無法得到改善，項目資產價值將有折損風險，並對目標基金的投資收益以及本集團的業績產生更大的負面影響。

董事會相信，轉讓事項是本公司對目標基金投資份額變現的良機，有助於使本公司在目標基金中的投資免於遭受更大的損失，並可將資源分配用於發展本集團的其他業務。董事會預計轉讓事項不會對本集團的業務構成重大影響，而轉讓事項亦會提升本集團的資金使用效率。

基於上文所述，董事會認為，轉讓協議的條款及條件公平合理，轉讓事項符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於有關轉讓事項之適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，轉讓事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告的規定，惟獲豁免遵守本公司股東批准規定。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	上海瑞威資產管理股份有限公司，一家在中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市
「完成」	指	完成轉讓事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	轉讓事項總代價人民幣25,330,688元
「董事」	指	本公司董事
「福州項目」	指	透過項目公司向位於福州市的標的資產投資的項目
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」或 「國家」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	福建聯博新能源有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「標的資產」	指	位於福建省福州市台江區工業路199號中防萬寶城商業綜合體內建築面積共計11,588.69平方米的17套商鋪
「標的份額」	指	本公司已認繳並實繳的目標基金基礎級份額人民幣60,000,000元，佔截至本公告日期目標基金全部認繳出資的19.93%及全部實繳出資的50.00%
「目標基金」	指	杭州富陽匯算投資管理合夥企業(有限合夥)，一間於中國註冊成立的合夥企業
「轉讓事項」	指	本公司根據轉讓協議向受讓方轉讓標的份額
「轉讓協議」	指	本公司與受讓方就轉讓事項訂立的正式合夥權益轉讓協議
「受讓方」	指	廈門灝博商業管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司
「轉讓方」	指	本公司
「基礎級份額」	指	目標基金之基礎級合夥權益
「%」	指	百分比

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

中國上海
2023年6月15日

截至本公告日期，董事會包括執行董事朱平先生、段克儉先生及陳敏女士；非執行董事王旭陽先生及成軍先生；以及獨立非執行董事楊惠芳女士、尚健先生及朱洪超先生。