

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



上海瑞威資產管理股份有限公司

Shanghai Realway Capital Assets Management Co., Ltd.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1835)

截至2024年6月30日止六個月期間的中期業績公告

上海瑞威資產管理股份有限公司(「本公司」、「公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2024年6月30日止六個月(「報告期」)的未經審核綜合業績，連同截至2023年6月30日止六個月的比較數字如下。

摘要

- 截至2024年6月30日止六個月，本集團確認收益約人民幣14.4百萬元，與去年同期確認的收益約人民幣10.1百萬元相比，漲幅約為42.2%。
- 截至2024年6月30日止六個月，本集團確認期內虧損約人民幣3.3百萬元，與去年同期相比虧損減少約88.9%；母公司擁有人應佔期內虧損約人民幣3.1百萬元，與去年同期相比虧損減少約89.4%。
- 截至2024年6月30日止六個月，母公司普通股股權持有人應佔每股虧損約為人民幣2.05分。
- 董事會不建議派發截至2024年6月30日止六個月的中期股息。

未經審核中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	<u>14,411</u>	<u>10,136</u>
其他收入及收益	5	523	617
行政開支		(16,093)	(17,967)
應收款項減值虧損撥回	9	2,312	733
其他應收款項減值虧損撥回		1	-
按公平值計入損益的於聯營公司或 合營企業的投資的公平值減少	10	(1,457)	(4,050)
按公平值計入損益的金融資產的 公平值增加		-	173
其他開支		(6)	(24,001)
融資成本		(1,245)	(401)
分佔以下溢利／(虧損)：			
合營企業		-	(254)
聯營公司		<u>(1,751)</u>	<u>5,293</u>
除稅前虧損		<u>(3,305)</u>	<u>(29,721)</u>
所得稅(開支)／抵免	6	<u>16</u>	<u>(7)</u>
期內虧損		<u>(3,289)</u>	<u>(29,728)</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		(3,142)	(29,550)
非控股權益		<u>(147)</u>	<u>(178)</u>
		<u>(3,289)</u>	<u>(29,728)</u>

未經審核中期簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2024年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2024年	2023年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註	(未經審核)	(未經審核)
母公司普通股股權持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄			
一期內虧損(人民幣分)	7	<u>(2.05)</u>	<u>(19.27)</u>
期內虧損		<u>(3,289)</u>	<u>(29,728)</u>
其他全面收益			
於其後期間可能重新分類至損益的 其他全面收益(扣除稅項)：			
匯兌差額：			
換算海外業務產生的匯兌差額		<u>9</u>	<u>47</u>
於其後期間可能重新分類至損益的 其他全面收益淨額(扣除稅項)			
		<u>9</u>	<u>47</u>
期內其他全面收益(扣除稅項)		<u>9</u>	<u>47</u>
期內全面虧損總額(扣除稅項)		<u>(3,280)</u>	<u>(29,681)</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		<u>(3,133)</u>	<u>(29,503)</u>
非控股權益		<u>(147)</u>	<u>(178)</u>
		<u>(3,280)</u>	<u>(29,681)</u>

未經審核中期簡明綜合財務狀況表
於2024年6月30日

		於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		618	856
投資物業		42,200	42,200
使用權資產		5,282	6,294
其他無形資產		2,915	308
於一間聯營公司的投資		3,887	5,638
按公平值計入損益的於聯營公司或 合營企業的投資(「按公平值計入損益 的於聯營公司或合營企業的投資」)	10	36,078	36,199
遞延稅項資產		3,181	2,900
非流動資產總值		94,161	94,395
流動資產			
應收款項	9	71,325	64,937
預付款項、其他應收款項及其他資產		6,048	25,365
按公平值計入損益的於聯營公司或 合營企業的投資(「按公平值計入損益 的於聯營公司或合營企業的投資」)	10	97,374	99,795
按公平值計入損益的金融資產		14,359	37,048
現金及銀行結餘		25,365	12,610
流動資產總值		214,471	239,755
流動負債			
其他應付款項及應計費用	11	33,274	54,472
客戶預付款項		254	–
租賃負債		2,005	2,175
流動負債總額		35,533	56,647
流動資產淨值		178,938	183,108
總資產減流動負債		273,099	277,503

未經審核中期簡明綜合財務狀況表(續)

於2024年6月30日

	於2024年 6月30日 人民幣千元 附註 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
遞延稅項負債	539	275
租賃負債	3,270	4,193
非流動負債總額	3,809	4,468
資產淨值	269,290	273,035
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	153,340	153,340
儲備	116,447	119,587
	269,787	272,927
非控股權益	(497)	108
權益總額	269,290	273,035

中期簡明綜合財務報表附註

於2024年6月30日

1. 公司及集團資料

上海瑞威資產管理股份有限公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2024年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據一項於2024年8月23日的董事決議案授權發佈。

上海瑞威資產管理股份有限公司為一家於中華人民共和國(「中國」)成立的有限責任公司。本公司註冊辦事處位於中國上海市自由貿易試驗區張楊路828-838號(雙)26G-3室。

本集團從事下列主要活動：

- 基金管理
- 向對資金有需求的各方提供財務諮詢服務
- 物業租賃

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

2. 編製基準

截至2024年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則第34號中期財務報告編製。本集團已根據持續經營基準編製財務報表。董事認為，概無對該假設產生重大懷疑的重大不確定因素。彼等已作出判斷並合理預期本集團有足夠資源於可見將來及自報告期末起計不少於12個月繼續營運。

中期簡明綜合財務資料並不包括須於年度財務報表提供的所有資料及披露事項，並應與本集團於2023年12月31日的年度綜合財務報表一併閱覽。

3. 會計政策及披露事項變動

編製中期簡明綜合財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至2023年12月31日止年度的年度綜合財務報表所遵循者貫徹一致，惟就本期間財務資料首次採納的下列新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）除外。

國際財務報告準則第16號的修訂	售後租回的租賃負債
國際會計準則第1號的修訂	將負債分類為流動或非流動（「2020年修訂」）
國際會計準則第1號的修訂	附帶契約的非流動負債（「2022年修訂」）
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號的修訂	供應商融資安排

下文載述經修訂國際財務報告準則的性質及影響：

- (a) 國際財務報告準則第16號的修訂訂明賣方一承租人於計量售後租回交易產生的租賃負債所用方法的規定，以確保賣方一承租人不會確認與其所保留使用權有關的任何損益金額。由於本集團自首次應用國際財務報告準則第16號之日起並無進行任何售後租回交易，且其可變租賃付款並非取決於指數或利率，故該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (b) 2020年修訂澄清有關將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲清償權的含義，以及延遲清償權必須於報告期末存在。負債的分類不受實體行使其延遲清償權的可能性所影響。該等修訂亦澄清，負債可以其自身的權益工具清償，以及只有當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。2022年修訂進一步澄清，在貸款安排產生的負債契約中，只有實體於報告日或之前必須遵守的契約方會影響負債分類為流動或非流動。對於實體於報告期後12個月內必須遵守未來契約的非流動負債，須進行額外披露。

本集團已重新評估其於2023年及2024年1月1日的負債條款及條件，並得出結論，其負債分類為流動或非流動於首次應用該等修訂時維持不變。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

- (c) 國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號的修訂闡明供應商融資安排的特點，並規定須就該等安排作出額外披露。該等修訂的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響。在實體應用該等修訂的首個年度報告期間內的任何中期報告期間，毋須披露供應商融資安排的相關資料。由於本集團並無訂立供應商融資安排，該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

4. 經營分部資料

管理層監控本集團業務的經營業績，包括項目的管理費及諮詢收入，以便作出有關資源分配及績效評估的決策。由於所有項目均具有相若經濟特點且其管理服務及諮詢服務性質以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的方法與所有項目均相似，故所有項目已被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基金的收益僅來自其於中國內地的業務經營且本集團概無非流動資產位於中國內地之外，故並無呈列地域資料。

有關主要客戶的資料

截至2024年6月30日止六個月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：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
客戶A	2,241	3,428
客戶B	不適用	1,264
客戶C	3,855	不適用
客戶D	1,460	不適用

5. 收益、其他收入及收益

收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收益	13,829	10,136
其他來源收益 物業租賃收入	582	—
總計	14,411	10,136

5. 收益、其他收入及收益(續)

客戶合約收益

分類收益資料

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
服務類型		
提供基金管理服務	9,528	5,758
提供諮詢服務	4,301	4,378
總計	<u>13,829</u>	<u>10,136</u>
收益確認的時間		
隨時間轉讓服務	<u>13,829</u>	<u>10,136</u>

其他收入及收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
利息收入	18	29
其他	244	9
	<u>262</u>	<u>38</u>
收益		
政府補助	57	579
投資收入	204	—
總收益	<u>261</u>	<u>579</u>
其他收入及收益總額	<u>523</u>	<u>617</u>

6. 所得稅

本集團須按實體基準就本集團成員公司所在及經營所在稅務司法權區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報告期內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期內須按中國企業所得稅稅率25%繳稅，惟溢利微薄的小型企業合資格按所得稅稅率5%繳稅。

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
報告期內即期所得稅開支—中國內地	-	7
遞延稅項	<u>(16)</u>	<u>-</u>
報告期內稅項開支/(抵免)總額	<u><u>(16)</u></u>	<u><u>7</u></u>

7. 母公司普通股股權持有人應佔每股虧損

每股基本虧損乃根據母公司普通股股權持有人應佔期內虧損及中期期間普通股加權平均數計算。

截至2023年6月30日及2024年6月30日止期間，本集團並無已發行潛在攤薄普通股。

計算每股基本虧損乃基於：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
虧損		
計算每股基本虧損所用母公司 普通股股權持有人應佔虧損	<u><u>(3,142)</u></u>	<u><u>(29,550)</u></u>
	股份數目	
股份		
計算每股基本虧損所用中期期間 已發行普通股加權平均數	<u><u>153,340,000</u></u>	<u><u>153,340,000</u></u>

8. 股息

董事不建議就報告期派付股息(2023年：無)。

9. 應收款項

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收款項	88,752	84,676
減值	(17,427)	(19,739)
	<u>71,325</u>	<u>64,937</u>

本集團與其基金的合約條款以信貸為主。應收款項根據合約訂明的進度支付時間表結清。本集團致力維持嚴格控制未收應收款項及設有信貸監控組以將信貸風險減至最低。高級管理人員定期審閱逾期結餘。鑒於上文所述及本集團的應收款項與具有信貸風險的客戶相關，根據管理層於報告日期所作最佳估計，除於本集團的未償還應收款項所包含整體信貸風險外，並無重大信貸風險集中。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2024年6月30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為人民幣216,000元(2023年12月31日：人民幣304,000元)及人民幣29,540,000元(2023年12月31日：人民幣27,443,000元)，須按與該等向本集團主要客戶提供的類似信貸條款償還。

於報告期末按發票日期並扣除虧損撥備的應收款項的賬齡分析如下：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	18,649	9,041
1至2年	8,728	8,638
超過2年	43,948	47,258
總計	<u>71,325</u>	<u>64,937</u>

9. 應收款項(續)

截至2024年6月30日止六個月，應收款項減值虧損撥備變動如下：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期／年初	19,739	33,306
減值虧損	2,290	3,899
已撥回賬款	(4,602)	(10,605)
已撤銷為不可收回賬款	-	(6,861)
	<u>17,427</u>	<u>19,739</u>
期／年末	<u>17,427</u>	<u>19,739</u>

10. 按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資(「按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資」)

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於聯營公司或合營企業的非上市投資，按公平值計	<u>133,452</u>	<u>135,994</u>

於2024年6月30日，本集團作為投資基金管理人根據國際財務報告準則第9號計量上述按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資。

截至2024年6月30日止六個月，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2023年1月1日	255,432	(43,273)	212,159
變動	-	1,771	1,771
終止確認及／或變現	(77,936)	-	(77,936)
	<u>177,496</u>	<u>(41,502)</u>	<u>135,994</u>
於2023年12月31日	<u>177,496</u>	<u>(41,502)</u>	<u>135,994</u>
包括：			
即期部分	128,496	(28,701)	99,795
非即期部分	49,000	(12,801)	36,199
	<u>177,496</u>	<u>(41,502)</u>	<u>135,994</u>

10. 按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資(「按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資」)(續)

	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2024年1月1日	177,496	(41,502)	135,994
變動	-	(1,457)	(1,457)
終止確認及/或變現	(1,085)	-	(1,085)
	<u>176,411</u>	<u>(42,959)</u>	<u>133,452</u>
於2024年6月30日	<u>176,411</u>	<u>(42,959)</u>	<u>133,452</u>
包括：			
即期部分	127,411	(30,037)	97,374
非即期部分	<u>49,000</u>	<u>(12,922)</u>	<u>36,078</u>

11. 其他應付款項及應計費用

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付工資及福利	1,681	2,206
稅項及附加費	465	783
應計費用	1,427	2,062
應付關聯方款項*	23,631	12,996
有關收購事項的應付款項	-	21,285
計息借款**	5,842	14,902
其他	228	238
	<u>33,274</u>	<u>54,472</u>

* 應付關連方款項為無抵押、免息及須按要求償還，惟於2024年6月30日應付一名關連方款項人民幣21,122,000元除外，其中本金額人民幣20,000,000元(2023年：人民幣9,745,000元)按固定年利率5.0%計息並已於2024年8月結清。於2024年6月30日其他應付款項的公平值與其相應賬面值相若。

** 來自一名人士的計息借款人民幣5,842,000元每年按10.0%至11.3%計息，其中本金額為人民幣5,700,000元，本金額及利息已於2024年8月結清。

管理層討論與分析

業務表現

作為一家中國的資產管理公司，本集團主要從事以不動產及不良資產為主的基金管理、投資顧問業務，與基金銷售、資產配置相關的財富管理業務，以及不動產租賃業務。

基金管理業務

本集團管理兩大類基金，即(i)直接投資特定不動產投資項目及不良資產項目而構建及管理的基金(「**項目基金**」)；及(ii)本集團構建及管理或共同管理的靈活基金，該等基金可能投資本集團組合資產下的指定類型基金而非直接投資任何投資項目，且可同時通過多項基金間接投入多個投資項目(「**母基金**」)。本集團管理的基金投資於三個主要類別的組合資產，即商業不動產項目、不良資產項目及城市化及重新開發項目。

2024年上半年，中國的地產投資行業未見明顯起色，市場持續呈現放緩態勢。報告期內，本集團在基金管理業務上延續了審慎穩健的投資策略，未新設基金參與項目投資，並專注於存量項目的提質增效和退出工作。在項目運營和資產處置方面，本集團於報告期內積極對接各類金融機構，靈活運營多種融資方式降低項目的財務成本。憑藉對市場變化的敏銳洞察，本集團亦適時調整項目的經營策略和營銷策略，推動項目的轉型升級實現存量資產的盤活和去化。對於部分出險的項目，本集團作為基金管理人積極採取應對措施，代表基金向法院或有關當局提請仲裁或訴訟，以充分保障基金投資者的權益。

於2024年6月30日，本集團管理的基金投向了位於中國上海、浙江、江蘇、四川、深圳、河南等地的十四個商業不動產、城市化及重新開發、不良資產項目，管理資產(「**管理資產**」)規模約為人民幣2,071.6百萬元。報告期內，本集團管理的三支基金採取貨幣分配及非貨幣分配方式向基金份額持有人進行了清算分配。

下表載列於所示日期按基金類別劃分的管理資產明細(附註1)：

	2024年 6月30日 管理資產 人民幣百萬元	2023年 12月31日 管理資產 人民幣百萬元
項目基金	1,617.4	1,795.6
母基金	566.9	569.6
減：項目基金中的母基金投資	(112.7)	(181.6)
總計	2,071.6	2,183.6

下表載列所示日期按組合資產類別劃分的基金管理資產規模明細(附註2)：

	2024年6月30日			2023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	1,301.2	62.8%	6	1,301.4	59.6%
城市化及重新開發項目	5	612.7	29.6%	5	621.0	28.4%
不良資產項目	3	157.7	7.6%	3	261.2	12.0%
總計	14	2,071.6	100.0%	14	2,183.6	100.0%

附註：

- 按基金類別劃分的管理資產明細中已扣除母基金於項目基金中的投資金額以避免重複計算。
- 按組合資產類別劃分的基金管理資產明細中包含母基金未通過設立指定項目基金而投資的項目。於2024年6月30日，母基金未通過設立指定項目基金而直接投資的管理規模合計約為人民幣454.2百萬元(2023年12月31日：約人民幣388.0百萬元)。

投資顧問業務

作為專業的服務機構，本集團就不動產、不良資產或特殊機會項目向具有投融資需求的企業或高淨值人士提供包括項目估值分析、項目投前諮詢、盡職調查、交易結構設計、管理諮詢、投後管理等綜合性服務。報告期內，本集團合計為12個項目提供了投資顧問服務，其中4個為報告期內新增的投顧項目，投資顧問業務為本集團貢獻約人民幣4.3百萬元的諮詢費收入。

財富管理業務

本集團致力於深耕財富管理行業，為中國的高淨值人群、機構投資者與家族辦公室提供專業化的資產配置服務。報告期內，本集團並無發行或銷售產品，財富管理業務暫未產生收益。自2023年以來，本集團在財富管理板塊已組建一支公募基金業務運營團隊，致力於搭建一個專為機構投資者打造的公募基金網上交易平台。截至報告期末，公募基金網上交易平台系統處於開發過程中，預計將於今年下半年開發完成。

不動產租賃業務

根據本集團制定的長期發展和多元化投資策略，於2023年7月，本集團收購了兩間公司，其持有位於四川省成都市的兩套總建築面積為3,381.67平方米的商舖，兩套商舖目前均根據各自的長期租賃協議出租，報告期內為本集團貢獻租賃費收入約人民幣0.6百萬元。

未來展望

展望2024年下半年，預計市場環境仍將充滿挑戰。本集團將繼續深耕基金管理、投資顧問、財富管理、不動產租賃四大業務板塊，同時在細分領域中挖掘新的發展機會，在複雜多變的市場環境中保持穩健發展的態勢。

基金管理業務：除了現有的商業不動產、城市化及重新開發和不良資產項目，本集團也在不斷物色新的投資方向，例如工業地產中以物流地產、產業園區作為標的資產的不動產項目。而除了中國大陸的投資項目，本集團亦注意到境外資本近年來投資熱情高漲，並計劃於今年下半年開拓海外市場在香港開展基金管理業務。

投資顧問業務：過去幾年，本集團在不良資產項目中擔任投資顧問，主要為幫助困境企業提供破產重組、債務重整、收購處置等綜合性解決方案。近幾年中國的個人貸款不良資產規模增長迅速，個貸不良資產批量轉讓市場日趨活躍，已形成一個萬億級規模市場。在本集團管理的基金投資的不良資產項目的處置過程中，亦積累了一些個人債務回收的成功經驗。本集團計劃佈局個貸不良業務，利用專業化處置能力進行清收，抓住個貸不良行業的發展機遇，在不良資產處置的細分領域中創造新的收入來源。

財富管理業務：基於目前中國財富管理市場的狀況，未來本集團將圍繞產品設計、營銷渠道、客戶服務方面進行優化：(i)產品設計上，本集團會積極探索新的投資標的，如物流園區、產業園區、基礎設施等領域，本集團致力於提供多元化的投資產品，滿足不同類型投資者在不同經濟周期和行業特性下的差異化投資需求；(ii)營銷渠道上，本集團一直採用直銷、代銷結合的方式進行產品的推廣。在代銷渠道的選擇上，本集團在下半年將引入知名房地產交易服務商、城市產業會展公司等合作方，拓展以三四線城市為主的下沉區域市場鎖定客戶資源；及(iii)客戶服務上，本集團將不斷提升專業化服務質量，為現有投資者和潛在投資者提供豐富多樣的交流機會。本集團會定期舉辦小型高淨值客戶交流活動以及行業研討會或論壇活動，深化與投資者之間的聯繫。

不動產租賃業務：憑藉過去十多年在商業不動產的招商、運營及管理上積累的豐富經驗，本集團將利用專業的商業運營管理能力並積極尋求低利率的銀行貸款以盡量降低商舖的經營成本，提升自持物業的運營收益。此外，本集團將根據市場行情、財務狀況適時調整不動產租賃業務的經營策略，以提高資金使用效率，最終實現資本增值的目的。

未來，本集團將繼續秉持審慎穩健的經營原則，積極探索新的發展機遇，提升核心競爭力，為股東（「股東」）創造更大的價值。

財務回顧

收益

本集團的收益主要來自於向本集團設立並管理的項目基金和母基金收取的管理費，提供投資顧問服務收取的諮詢費，以及出租不動產收取的租賃費。報告期內，本集團確認收益約人民幣14.4百萬元，較去年同期增加約人民幣4.3百萬元或約42.2%。

下表載列所示期間按收入來源劃分的收益明細：

	截至6月30日止六個月			
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)	變動	變動率
	(人民幣千元，百分比除外)			
基金管理費收入	9,528	5,758	3,770	65.5%
諮詢費收入	4,301	4,378	(77)	(1.8%)
租賃費收入	582	–	582	100.0%
總計	14,411	10,136	4,275	42.2%

收入增加主要由於以下原因所致：

- (i) 報告期內取得基金管理費收入約人民幣9.5百萬元，與去年同期相比增加約人民幣3.8百萬元，主要由於本集團管理的瑞威資本康悅優選契約型私募股權投資基金於報告期內貢獻管理費收入約人民幣5.4百萬元；及
- (ii) 報告期內取得租賃費收入約人民幣0.6百萬元，為本集團於2023年7月收購持有位於四川省成都市的兩套商舖的公司後通過出租物業取得的收入。

行政開支

本集團於報告期的行政開支約為人民幣16.1百萬元，較去年同期的約人民幣18.0百萬元減少約人民幣1.9百萬元，主要由於本集團持續採取成本控制措施，人員成本及商業諮詢費開支較去年同期分別減少約人民幣1.5百萬元和人民幣0.3百萬元。

應收款項減值虧損撥回

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。根據簡化法，本集團不會追蹤信貸風險的變化，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。

於報告期末，本集團對應收款項進行了全面評估，對每筆應收款項的債務人過往的回款情況、賬齡、財務狀況及宏觀經濟環境等因素進行了綜合考慮。報告期內本集團撥回貿易應收款項減值虧損淨額約人民幣2.3百萬元，主要由於根據預期信貸虧損模型評估後部分基金違約概率下降。

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

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。該等聯營公司或合營企業所持相關房地產投資或金融資產分類為公平值計量等級第3級，其基於對公平值計量屬重大的最低輸入數據是不可觀察的估值技術。

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

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

報告期內按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資公平值減少約人民幣1.5百萬元，主要是由於母基金III(瑞威發展三號契約型私募基金)投資的華僑城項目、紹興柯橋項目對應的底層資產可收回金額低於預期及可收回日期延後，導致按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業投資公平值減少。

其他開支

報告期內本集團的其他開支較去年同期減少約人民幣24.0百萬元，主要是去年本公司通過公開拍賣轉讓其已認繳並實繳的杭州富陽匯質投資管理合夥企業(有限合夥)的基金基礎級份額，該轉讓事項在去年產生投資虧損約人民幣24.0百萬元。

應佔聯營公司的溢利／(虧損)

本集團於報告期內應佔聯營公司的虧損約為人民幣1.8百萬元，而去年同期應佔聯營公司的溢利約為人民幣5.3百萬元。應佔聯營公司的虧損來源於本集團持有18%股權投資的光瑞聚耀(青島)財富資產管理有限公司(「光瑞聚耀」)，報告期內光瑞聚耀為開展業務實施動態調整激勵方案，加大了對營銷人員的激勵力度，銷售費用與去年同期相比顯著增長。

期內虧損

本集團於報告期內確認虧損淨額約人民幣3.3百萬元，相較於截至2023年6月30日止六個月的期內虧損約人民幣29.7百萬元，虧損減少約人民幣26.4百萬元，主要由於上文所述的報告期內收益增加及其他開支減少所致。

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積極管理流動資金及財務資源。於2024年6月30日，本集團的現金及現金等價物及受限制銀行存款合計約為人民幣25.4百萬元(2023年12月31日：人民幣12.6百萬元)，主要以人民幣持有。

於報告期，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

資產負債比率

於2024年6月30日，本集團計息負債本金額約為人民幣25.7百萬元(2023年12月31日：約人民幣24.2百萬元)，其中包括：(i)應付關聯方款項本金額人民幣20.0百萬元，按固定年利率5.0%計息，已於2024年8月結清；(ii)應付一名第三方款項本金額人民幣5.7百萬元，按年利率10.0%至11.3%計息，已於2024年8月結清。計息負債以人民幣計值。於2024年6月30日，本集團的資本負債比率(按計息負債本金額除以權益總額計算)約為9.5%(2023年12月31日：約8.9%)。

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，因此於報告期內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，致力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，以確保本集團的資產、負債及其他承擔的流動資金架構可應付其不時的資金需求。

資產抵押

於2024年6月30日，本集團並未有任何資產質押或抵押。

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，董事認為本集團之外匯風險屬可管理，並將不時密切監察有關風險。

資本結構

本公司的資本架構自其於2018年11月13日上市以來並無變動。

中期股息

為留有資源用於本集團業務發展，董事會不建議宣派截至2024年6月30日止六個月的中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

承擔

於2024年6月30日，本集團並未有任何重大承擔(2023年12月31日：無)。

附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購及出售事項

於報告期，本集團並無任何附屬公司、聯營公司或合營企業之重大收購或出售事項。

資本開支

於2024年6月30日，本集團並未有任何重大資本開支。

或然負債

於2024年6月30日，本集團並未有任何或然負債。

僱員及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團合共聘用66名僱員(2023年12月31日：73名僱員)。本集團從外部市場競爭力、內部公平性兩方面制定員工薪酬政策，同時為員工提供多元化的培訓及個人發展計劃。本集團有明確的晉升政策，給予符合條件的員工晉升機會。

按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資

於2024年6月30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133.5百萬元，較2023年12月31日公平值約人民幣136.0百萬元減少約人民幣2.5百萬元，詳情如下：

基金名稱	投資項目類型	投資成本 (人民幣千元)	佔基金權益 之百分比	報告期 已收股息 (人民幣千元)	於2024年 6月30日 之公平值 (人民幣千元)	佔本集團 於2024年 6月30日 之總資產 百分比	報告期 有關公平值 變動之未 變現收益/ (虧損) (人民幣千元)	於2023年 12月31日 之公平值 (人民幣千元)	資金來源
1 上海瑞習投資 企業(有限 合夥) ^(附註1)	不良資產項目	48,377	43.6%	-	50,296	16.3%	1,919	50,296	內部資源
2 母基金IX ^(附註2)	商業不動產項目	48,000	78.7%	-	35,150	11.4%	(12,850)	35,225	股份發售募 集資金 ^(附註5)
3 母基金III ^(附註3)	商業不動產項目、 城市化及重新 開發項目、 不良資產項目	29,553	9.9%	-	14,821	4.8%	(14,732)	16,918	內部資源
4 寧波梅山保稅 港區瑞辦 投資管理 合夥企業 (有限合夥) ^(附註1)	不良資產項目	29,481	5.9%	-	14,071	4.6%	(15,410)	14,695	內部資源

基金名稱	投資項目類型	投資成本 (人民幣千元)	佔基金權益 之百分比	報告期 已收股息 (人民幣千元)	於2024年 6月30日 之公平值 (人民幣千元)	佔本集團 於2024年 6月30日 之總資產 百分比	報告期 有關公平值 變動之未 變現收益/ (虧損) (人民幣千元)	於2023年 12月31日 之公平值 (人民幣千元)	資金來源
5 母基金VIII ^(附註4)	城市化及重新 開發項目、 商業不動產項目	20,000	14.4%	-	18,186	5.9%	(1,814)	17,886	股份發售募集 資金 ^(附註5)
6 天津潤石申威 股權投資合夥 企業(有限合夥)	商業不動產項目	1,000	0.1%	-	928	0.3%	(72)	974	內部資源
		<u>176,411</u>		<u>-</u>	<u>133,452</u>		<u>(42,959)</u>	<u>135,994</u>	

附註：

1. 上海瑞習投資企業(有限合夥)及寧波梅山保稅港區瑞翀投資管理合夥企業(有限合夥)是本集團從母基金IV(上海威弋投資合夥企業(有限合夥))的2023年清算方案中以非貨幣方式分配獲得的財產。
2. 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。
3. 母基金III指瑞威發展三號契約型私募基金，其為本集團於2016年8月按照契約基金形式設立的母基金。
4. 母基金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。
5. 股份發售指本公司於2018年就於聯交所上市而進行的股份發售。

本集團就投資採取審慎務實的投資策略以產生投資回報，務求更有效運用本集團的資本及資金。作出投資決定時已考慮(包括但不限於)投資項目的可行性、財務表現、前景、被投資公司或業務夥伴的聲譽、經驗以及投資的相關風險。本集團將繼續運作多元化的投資組合並密切監察投資表現及市場趨勢，以調整本集團於母基金及項目基金的投資策略。

按公平值計入損益的於金融資產的投資

於2024年6月30日，本集團並無單筆佔總資產5%以上的金融資產投資。

投資物業概要

於2024年6月30日，本集團之投資物業載列如下：

地址	租期	用途	建築面積 (平方米)	永久業權
中國四川省成都市武侯區 新希望路7號2樓1號	長期	商業	1,585.48	否
中國四川省成都市武侯區 新希望路7號3樓1號	長期	商業	1,796.19	否

與本集團持有的重大投資有關的仲裁

於2020年2月10日，由本公司之附屬公司上海瑞襄投資管理有限公司(「**瑞襄投資**」)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**」)逾期支付深圳新喬園項目股權轉讓款一事向上海國際經濟貿易仲裁委員會(上海國際仲裁中心)(「**仲裁委**」)申請仲裁，要求海石城更向富陽匯冠基金支付應付未付的第3期股權轉讓款、逾期付款違約金及律師費等費用，仲裁請求金額暫合計約人民幣38,063,000元。於2020年3月17日和2020年5月22日，深圳新喬園項目分別收到海石城更支付的第3期股權轉讓款人民幣5,000,000元和人民幣2,000,000元。於2021年1月12日，仲裁委開庭審理上述案件，富陽匯冠基金根據當日仲裁開庭情況向仲裁委遞交了調整後的仲裁申請書，要求海石城更向富陽匯冠基金支付應付未付的第3、4期股權轉讓款、逾期付款違約金及律師費等費用，仲裁請求金額暫合計約人民幣82,644,514元。

2021年4月2日，仲裁委對本案作出終局裁決，裁定海石城更應向富陽匯冠基金支付應付未付的第3、4期股權轉讓款、逾期付款違約金及律師費等費用，金額暫計人民幣69,722,494元(其中逾期付款違約金應計算至實際付款日止)。其後海石城更並未履行終局裁決，基金管理人瑞襄投資與海石城更不斷協商，於2021年12月22日，富陽匯冠基金與海石城更簽訂了《執行和解協議》(「**執行和解協議**」)並約定：(i)海石城更於2022年3月31日前向富陽匯冠基金部分支付第3期股權轉讓款人民幣20,000,000元；(ii)海石城更於2022年5月30日前向富陽匯冠基金支付第3、4期餘下股權轉讓款人民幣43,000,000元及支付違約金、仲裁裁決載明的其他開支人民幣25,000,000元；及(iii)海石城更於2022年5月30日前向富陽匯冠基金支付補償金人民幣8,875,000元。

2023年4月21日，富陽匯冠基金根據清算方案向有限合夥人杭州富陽匯旌投資管理合夥企業(有限合夥)(「**富陽匯旌**」)以非貨幣方式分配其持有的海石城更的執行中債權價值人民幣97,606,244元及自2023年4月21日起至實際付款日止的債權違約金。由本公司之附屬公司瑞襄投資作為基金管理人的母基金VIII於2024年6月30日在富陽匯旌中的投資規模約為人民幣40.2百萬元。

於本公告日期，富陽匯旌尚未收到海石城更支付的執行和解協議項下所涉款項。瑞襄投資經過多次催討，確認海石城更短期內無法履行執行和解協議，瑞襄投資已向法院申請恢復執行情序，並通過司法保全程序凍結了海石城更的銀行賬戶和部分財產，截至目前仍處於司法查封有效期內。瑞襄投資將全力配合法院推動執行情序，並積極督促海石城更及其保證人推進其他財產的變現以履行債務清償義務，加速富陽匯旌的財產回收。

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其權利及權益，並將於適時作出進一步公告。

重大投資或資本資產的未來計劃

於2024年6月30日，本集團並無重大投資或資本資產的具體計劃。倘本集團參與任何重大投資或資本資產計劃，本公司將適時遵照聯交所證券上市規則（「上市規則」）的相關規則刊發公告。

企業管治常規

配合及遵守企業管治原則及常規之公認標準一直為本公司最優先原則之一。董事會相信，良好的企業管治是引領本公司走向成功及平衡其股東、客戶以及僱員之間利益關係的因素之一，董事會致力於持續改善該等原則及常規之效率及有效性。於報告期內，本公司採納及遵守了列載於上市規則附錄C1的第二部分企業管治守則（「企業管治守則」）所載良好企業管治的原則及守則條文（「守則條文」），惟企業管治守則的守則條文第C.2.1條除外。

根據企業管治守則的守則條文第C.2.1條，主席與首席執行官的角色應予區分，且不應由一人同時兼任。報告期內，本公司主席（「主席」）及首席執行官（「首席執行官」）均由朱平先生擔任。

由於朱平先生現時兼任主席及首席執行官，該行為偏離了企業管治守則的守則條文第C.2.1條。經計及朱平先生作為本集團主要創始人熟悉本集團營運的各個方面且彼密切參與本集團的日常營運，董事會認為，朱平先生兼任主席及首席執行官屬適當且符合本公司的最佳利益，此舉將有利於政策的持續性以及本集團的穩定營運。因此，董事會認為，偏離企業管治守則的守則條文第C.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（每年舉行最少四次定期會議以討論本集團的業務及營運事宜）的架構屬適當且權力平衡，可提供充分制衡以保障本集團及其股東的利益。

董事及監事遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納其董事進行證券交易的守則及其監事(「監事」)進行證券交易的守則，作為規範董事及監事買賣本公司證券的守則(「證券買賣守則」)，其條款不遜於載於上市規則附錄C3的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)所訂的標準。

本公司已向全體董事及監事作出特定查詢，且彼等已確認，彼等於報告期內一直遵守相關的證券買賣守則。

本公司亦就可能擁有本集團未刊登之內幕消息之僱員制定有關僱員進行證券交易之書面指引(「僱員書面指引」)，該指引不遜於標準守則所訂標準。於報告期內，本公司概不知悉任何僱員不遵守僱員書面指引之事件。

修訂公司章程

於2024年6月14日，股東於股東周年大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會上已通過特別決議案，批准建議對本公司的公司章程進行修訂，以(i)於公司章程中反映上市規則及中國相關法律法規的最新規定；及(ii)作出其他相應整理及修訂。更多詳情，請參閱本公司日期為2024年4月26日的公告及本公司日期為2024年4月29日的通函。

購股權計劃及股份獎勵計劃

報告期內，本公司並無實行任何購股權計劃或股份獎勵計劃。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於報告期內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

報告期後事項

採納及實施一間附屬公司的員工持股計劃

於2024年7月26日，董事會已議決採納及實施瑞襄投資的員工持股計劃（「員工持股計劃」），由四名員工持股計劃的參與者通過(i)認購上海襄攜企業管理合夥企業(有限合夥)（「襄攜合夥」）(員工持股計劃的持股平台)的合夥份額並向其出資；及(ii)本公司與襄攜合夥訂立股權轉讓協議，由本公司向襄攜合夥轉讓瑞襄投資的2%股權，代價為人民幣1,360,000元，從而實現員工持股計劃的參與者間接持有瑞襄投資的股權並享有相應經濟利益。截至本公告日期，上述股權轉讓事項已完成。本公司持有瑞襄投資的股權由100%減少至98%。更多詳情，請參閱本公司日期為2024年7月26日的自願公告。

註銷一間附屬公司

本公司的附屬公司成都瑞威資產管理有限公司於2024年8月19日註銷。

競爭權益

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

審核委員會

董事會設立了由三位獨立非執行董事組成的審核委員會。審核委員會已與管理層審閱本集團採納的會計原則及慣例，並已就審核、內部監控及財務申報等事宜進行討論，當中包括審閱本集團報告期內的未經審核中期業績。

核數師審核或審閱財務業績

報告期內的財務業績並未由本公司外部核數師審核或審閱。

刊發中期業績及中期報告

中期業績公告刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.realwaycapital.com)。中期報告將於2024年9月20日或前後在聯交所及本公司網站上刊登並應要求寄發予股東。

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，2024年8月23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。