

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



上海瑞威資產管理股份有限公司
Shanghai Realway Capital Assets Management Co., Ltd.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1835)

截至2020年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」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2020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2019年6月30日止六個月的比較數字如下。

摘要

- 本集團未經審核收益由截至2019年6月30日止六個月期間的約人民幣56.4百萬元減少約11.3%至2020年同期的約人民幣50.1百萬元。
- 截至2020年6月30日止六個月期間，本集團確認期內溢利約人民幣7.8百萬元，與去年同期相比下降約69.3%；母公司擁有人應佔期內溢利為約人民幣9.2百萬元，與去年同期相比下降約66.9%。
- 截至2020年6月30日止六個月期間，母公司普通股股權持有人應佔每股盈利約為人民幣6.01分。

未經審核中期簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	<u>50,068</u>	<u>56,419</u>
其他收入及收益	5	7,524	6,405
行政開支		(27,509)	(39,233)
應收款項減值虧損	9	(8,046)	-
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)/增加	10	(6,381)	13,130
其他開支		(9)	(1,213)
融資成本		(55)	(194)
分佔以下虧損：			
合營企業		(552)	(1,176)
聯營公司		(2,484)	-
除稅前溢利		<u>12,556</u>	<u>34,138</u>
所得稅開支	6	(4,779)	(8,828)
期內溢利		<u>7,777</u>	<u>25,310</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		9,216	27,861
非控股權益		(1,439)	(2,551)
		<u>7,777</u>	<u>25,310</u>
母公司普通股股權持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄			
一期內溢利(人民幣分)	7	<u>6.01</u>	<u>18.17</u>
期內溢利		<u>7,777</u>	<u>25,310</u>

未經審核中期簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2020年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
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):		
換算海外業務產生的匯兌差額	<u>262</u>	<u>127</u>
期內其他全面收益(扣除稅項)	<u>262</u>	<u>127</u>
期內全面收益總額	<u><u>8,039</u></u>	<u><u>25,437</u></u>
以下應佔:		
母公司擁有人	9,478	27,988
非控股權益	<u>(1,439)</u>	<u>(2,551)</u>
	<u><u>8,039</u></u>	<u><u>25,437</u></u>

附註

未經審核中期簡明綜合財務狀況表
於2020年6月30日

		於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,410	2,395
使用權資產		1,667	3,342
其他無形資產		739	766
於合營企業的投資		15,786	16,339
於聯營公司的投資		7,802	8,287
按公平值計入損益的於聯營公司或 合營企業的投資(「按公平值計入損益的 於聯營公司或合營企業的投資」)	10	228,309	274,161
遞延稅項資產		8,797	4,518
非流動資產總值		<u>264,510</u>	<u>309,808</u>
流動資產			
應收款項	9	113,518	76,393
預付款項、按金及其他應收款項		19,868	11,213
應收貸款		7,960	9,819
按公平值計入損益的於聯營公司或 合營企業的投資(「按公平值計入損益的 於聯營公司或合營企業的投資」)	10	19,367	5,196
應收股息		101	101
現金及現金等價物		16,683	22,296
流動資產總值		<u>177,497</u>	<u>125,018</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	11	13,502	14,097
管理基金預付款		8,740	3,791
租賃負債		1,728	2,057
應付稅項		10,249	13,729
流動負債總額		<u>34,219</u>	<u>33,674</u>
流動資產淨值		<u>143,278</u>	<u>91,344</u>
總資產減流動負債		<u>407,788</u>	<u>401,152</u>

未經審核中期簡明綜合財務狀況表(續)

於2020年6月30日

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
附註		
非流動負債		
租賃負債	—	1,195
非流動負債總額	—	1,195
資產淨值	407,788	399,957
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	153,340	153,340
儲備	254,695	245,425
	408,035	398,765
非控股權益	(247)	1,192
權益總額	407,788	399,957

中期簡明綜合財務報表附註

於2020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(統稱為「本集團」)截至2020年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表乃根據一項於2020年8月21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張楊路828-838號(雙)26G-3室。

於報告期內，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。

2. 編製基準

截至2020年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表乃根據國際會計準則第34號中期財務報告編製。

中期簡明綜合財務報表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2019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報表所採納的會計政策與編製本集團截至2019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，惟採納於2020年1月1日生效的新準則除外。本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效的任何準則、詮釋或修訂。

若干修訂及詮釋於2020年首次應用，惟對本集團中期簡明綜合財務報表並無影響。

3. 會計政策及披露事項變動(續)

國際財務報告準則第3號的修訂：業務的定義

國際財務報告準則第3號的修訂澄清，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。此外，該等修訂澄清，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。該等修訂對本集團綜合財務報表並無任何影響，惟在本集團進行任何業務合併的情況下可影響未來期間。

國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號的修訂：利率基準改革

國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號的修訂金融工具：確認及計量提供多項補救措施，適用於直接受到利率基準改革影響的所有對沖關係。倘改革引起有關時間及／或對沖項目或對沖工具的基準現金流量金額的不確定因素，則對沖關係將受到影響。該等修訂對本集團綜合財務報表並無任何影響，原因為其並無任何利率對沖關係。

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂：重大的定義

該等修訂提供重大的新定義，即「倘可合理預期漏報、錯報或掩蓋資料將可影響使用財務報表作一般目的的主要使用者基於提供特定報告實體財務資料的相關財務報表作出的決定，則該資料為重大」。

該等修訂澄清，是否重大將取決於資料(單獨或連同其他資料)對財務報表而言的性質或牽涉範圍。倘可合理預期資料錯報將影響主要使用者作出的決定，則有關錯報為重大。該等修訂對本集團綜合財務報表並無任何影響，預期未來亦對本集團並無任何影響。

於2018年3月29日頒佈的財務報告概念框架

概念框架並非準則，而當中所載任何概念亦無凌駕任何準則的概念或規定。概念框架旨在協助國際會計準則理事會制定準則，幫助編製者在並無適用準則的情況下制定貫徹一致的會計政策，並協助各方理解及詮釋準則。

經修訂概念框架包括若干新概念，提供最新定義以及確認資產及負債的標準，並澄清部分重要概念。

該等修訂對本集團綜合財務報表並無任何影響。

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2020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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
客戶A	<u>11,995</u>	<u>11,929</u>

5. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收益 提供服務	<u>50,068</u>	<u>56,419</u>

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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
服務類型		
提供基金管理服務	47,338	52,884
提供基金設立服務	2,497	3,535
提供諮詢服務	233	—
	<u>50,068</u>	<u>56,419</u>
收益確認的時間		
隨時間轉讓服務	<u>50,068</u>	<u>56,419</u>

其他收入及收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
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	6,309	2,476
利息收入	23	94
	<u>6,332</u>	<u>2,570</u>
收益		
政府補助	1,184	3,835
出售物業、廠房及設備項目之收益	8	—
	<u>1,192</u>	<u>3,835</u>
	<u>7,524</u>	<u>6,405</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。

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
即期—中國內地期內開支 遞延稅項	9,057 (4,278)	6,121 2,707
期內稅項開支總額	<u>4,779</u>	<u>8,828</u>

7. 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期內溢利，以及普通股加權平均數計算，並經調整以反映期內的供股。

截至2019年6月30日及2020年6月30日止期間，本集團並無已發行潛在攤薄普通股。

計算每股基本及攤薄盈利乃基於：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
計算每股基本盈利所用母公司普通股股權 持有人應佔溢利	<u>9,216</u>	<u>27,861</u>
		股份數目
股份		
計算每股基本盈利所用期內已發行普通股加權平均數	<u>153,340,000</u>	<u>153,340,000</u>

8. 股息

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日舉行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。

董事不建議就報告期派付股息。

9. 應收款項

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收款項	141,332	96,161
減值	<u>(27,814)</u>	<u>(19,768)</u>
	<u>113,518</u>	<u>76,393</u>

本集團與其基金的合約條款以信貸為主。應收款項根據合約訂明的進度支付時間結清。本集團致力嚴格控制未收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，除報告期內作出個別撥備外，並無重大信貸風險集中的問題。本集團並無就其應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用增強工具。應收款項並不計息。

於2020年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人民幣996,000元(2019年：人民幣1,998,000元)及人民幣18,901,000元(2019年：人民幣15,013,000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：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	79,785	64,604
1至2年	27,707	11,786
2至3年	<u>6,026</u>	<u>3</u>
總計	<u>113,518</u>	<u>76,393</u>

截至2020年6月30日止六個月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
報告期初	19,330	438	19,768
減值虧損	<u>7,356</u>	<u>690</u>	<u>8,046</u>
報告期末	<u>26,686</u>	<u>1,128</u>	<u>27,814</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」)

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019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>247,676</u>	<u>279,357</u>

於2020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2020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	<u>(10,000)</u>	<u>-</u>	<u>(10,000)</u>
於2019年12月31日	<u>269,420</u>	<u>9,937</u>	<u>279,357</u>
包括：			
即期部分	<u>5,000</u>	<u>196</u>	<u>5,196</u>
非即期部分	<u>264,420</u>	<u>9,741</u>	<u>274,161</u>
於2020年1月1日	269,420	9,937	279,357
變動	(20,300)	(6,381)	(26,681)
退出及/或變現	<u>(5,000)</u>	<u>-</u>	<u>(5,000)</u>
於2020年6月30日	<u>244,120</u>	<u>3,556</u>	<u>247,676</u>
包括：			
即期部分	<u>18,120</u>	<u>1,247</u>	<u>19,367</u>
非即期部分	<u>226,000</u>	<u>2,309</u>	<u>228,309</u>

11. 其他應付款項及應計費用

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付工資及福利	2,291	5,985
稅項及附加費	2,682	2,930
應計費用	477	1,684
應付關聯方款項	7,984	2,577
其他	68	921
	<u>13,502</u>	<u>14,097</u>

其他應付款項為無抵押、免息及須按要求償還。於2020年6月30日，其他應付款項的公平值與其相應賬面值相若。

12. 報告期後事項

根據於2020年7月1日的股東大會決議案，重慶瑞威股權投資基金管理有限公司(「重慶瑞威」)於2020年7月1日清盤。然而，有關清盤的行政程序仍在進行中。

武漢瑞威商務諮詢有限公司(「武漢瑞威」)於2020年7月21日注銷。

管理層討論與分析

行業回顧

2020年初始，在新冠肺炎疫情(「**疫情**」)這只突如其來的「黑天鵝」影響下，國際貨幣基金組織(IMF)已將2020年全球GDP增速預測從1月份的3.3%下調8.2個百分點至-4.9%。這是自1992年建立季度GDP核算制度以來首次出現季度負增長，遠超2008年國際金融危機對中國經濟造成衝擊，這令本就疲弱的全球經濟更加不堪，結構性矛盾進一步凸顯。於截至2020年6月30日止六個月，全球供應鏈受阻甚至中斷，國際貿易嚴重萎縮，美股大幅下跌四次觸發熔断機制，國際原油期貨結算價歷史上首次跌至負值的環境下，金融風險與實體經濟低迷疊加共振。

整體而言，疫情對各產業衝擊從下游逐漸向中上游傳遞。第三產業如餐飲、零售、酒店、旅遊、電影、教育及交運等領域受疫情嚴重影響，疫情亦同時直接對有關商業綜合體、酒店民宿、辦公樓、基礎設施等不動產領域帶來衝擊。為不動產提供金融服務的投資基金因而受影響。

在「房住不炒」的基調下，政府就中國不動產市場維持整體偏緊的政策，疫情帶來的恐慌情緒蔓延，無論是不良資產的清收處置亦或是商業不動產的運營管理以及住宅建設、銷售，都在短期內導致項目進度承受著巨大壓力。因此，截至2020年6月30日止六個月不動產基金行業面臨著行業下行和疫情對經濟衝擊的雙重考驗。

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。

雖然宏觀經濟形勢嚴峻，本集團的管理資產規模仍取得增長。於2020年6月30日，本集團管理資產規模為人民幣5,231.4百萬元，高於2019年12月31日的人民幣4,894.1百萬元。

下表載列於報告期末按基金類別劃分的管理資產(「管理資產」)明細：

	2020年6月30日		2019年12月31日	
	基金數目	管理資產 人民幣 百萬元	基金數目	管理資產 人民幣 百萬元
項目基金	15	5,173.4	14	4,819.3
母基金	9	823.0	9	823.0
減：項目基金中的 母基金投資	-	(765.0)	-	(748.2)
總計	24	5,231.4	23	4,894.1

下表載列報告期末按組合資產類別劃分的項目基金管理資產規模明細：

	2020年6月30日			2019年12月31日		
	項目數量	管理資產 人民幣 百萬元	佔比 %	項目數量	管理資產 人民幣 百萬元	佔比 %
商業不動產項目	6	1,743.2	33.7%	6	1,666.3	34.6%
不良資產項目	3	1,685.3	32.6%	3	1,965.3	40.8%
城市化及重新開發項目	6	1,744.9	33.7%	5	1,187.7	24.6%
總計	15	5,173.4	100.0%	14	4,819.3	100.0%

註：已扣除母基金於項目基金中的投資金額以避免重複計算

在受疫情影響經濟形勢嚴峻以及行業競爭不斷加劇的背景下，截至2020年6月30日止六個月，本集團積極應對新挑戰新機遇，克服了重重困難，開展並完成了以下工作：

(i) 於報告期內，本集團如期完成了新田印象項目的退出和兌付。

- (ii) 於報告期內，本集團新增一個城市化及重新開發項目與一個商業不動產項目。城市化及重新開發項目為旭輝溫州項目，由本集團與旭輝集團股份有限公司(股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的公司(股份代碼：884.HK)，中國房地產企業前二十強之一)在中國溫州共同合作建設經營，項目總建築面積超過17萬平方米。商業不動產項目為本集團與江蘇中南建設集團股份有限公司(於深圳證券交易所主板A股上市的公司，股份代碼：000961.SZ)合作運營的中南麗水項目。
- (iii) 於2020年1月16日，本公司之全資附屬公司瑞威(香港)資產管理有限公司獲香港證券及期貨事務監察委員會(「香港證監會」)批准，取得在香港從事第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。
- (iv) 本公司於報告期正式啟動H股全流通工作，並於2020年5月9日收到中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)就有關本公司向中國證監會提交的關於實施H股全流通的申請的受理函。

未來展望

為應對全球疫情對經濟的影響，中國加強逆周期調節力度，通過更加靈活的貨幣政策以及積極有為的財政政策，以減輕困難企業的成本及負擔，幫助企業恢復。隨著疫情在中國逐漸得到控制，復工復產不斷推進，進入2020年第二季度後中國經濟出現明顯改善。中國經濟將繼續保持穩步恢復的趨勢，預期2020年下半年整體經濟運行將呈現明顯好於2020年上半年的「V」型走勢，再次引領世界經濟復甦。縱觀2020年不動產行業的業績表現，根據克而瑞研究中心監測的銷售數據測算，已公佈2020年銷售目標的46家不動產企業，本年度上半年銷售目標完成率僅達到四成，與去年同期相比，略有不足。近半數不動產企業於截至2020年6月30日止六個月錄得的總銷量較去年同期有所減少。2020年第一季度，中國百強不動產企業全口徑業績同比下降近20.8%，全行業整體去化承壓。2020年第二季度，隨著復工復產，銷售逐漸恢復，市場熱度回升，整體全口徑業績高於去年同期9.6%。基於不動產行業對經濟企穩的重要作用，行業在各地出台扶持政策的調節逆周期環境之下，有望保持穩定發展。

作為一家專注於中國不動產投資的私募基金管理人，本集團預期到2020年初疫情爆發會讓行業面臨最主要的流動性風險，為了應對疫情的衝擊，本集團已經在第一時間啟動了全面的風險排查和預案準備，並及時與各項目投資人、業務夥伴進行情況的溝通。本集團將一如既往地全力以赴、嚴陣以待，去更好地、更充分地應對短期市場的不確定性，積極應對疫情對業務經營可能帶來的不利影響，也會繼續發揮專業優勢，做強項目投資的管控能力，堅守每一個投資底線，為投資人的資金保駕護航，將疫情影響降到最低。

展望未來，本集團將順應宏觀形勢調整發展策略，將聚焦以下方向：

(i) 鞏固不良資產業務

目前中國經濟正處於換擋期、陣痛期和消化期的三期疊加階段，未來將催生大量不良資產，其中不乏低價、優質的投資機遇，而不良資產經營的逆周期性決定了不良資產經營需在經濟下行期間儲備不良資產，伴隨著外部環境和行業環境的變化競爭也愈發激烈，客觀上將促進不良資產經營專業化。本集團將不斷地在不良資產領域深耕細作，在複雜的經濟環境中，發掘出合適的不良資產產品，並集中團隊自身的優勢資源進一步發展不良資產併購重組，提高產品處置效益，增強核心競爭力和盈利能力。

(ii) 與大中型品牌房企合作推進城鎮化建設

儘管「房炒不住」仍是大基調，但城鎮化建設依舊在加速進行，2020年4月9日，中國發展和改革委員會印發了《2020年新型城鎮化建設和城鄉融合發展重點任務》，提出新型城鎮化建設，實現1億非戶籍人口在城市落戶目標。在城鎮化的大趨勢下，本集團響應國家城鎮化建設的號召，重點關注中大城市的城市化道路，重點參與城鎮化建設，發展城市更新類項目。本集團將利用自身品牌信用以及募資渠道的擴展，通過與中國排名前50的品牌開發商強強聯手，合作股權投資項目以及其他為品牌開發商的融資需求量身定做的產品，從而深入挖掘並提升投資項目的資產價值。

(iii) 佈局境外業務

本公司之全資附屬公司瑞威(香港)資產管理有限公司於2020年1月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梁，為旗下的不動產項目引入國際資本，以完善現有投資組合，擬通過各種結構化設計，將海外投資資金引入國內，提升產品設計的多樣化，為國內的各類資產注入資本活力。

(iv) 優化股權結構

本公司為增加股份流通性，優化股權結構，符合本公司長期發展戰略和股東利益，於報告期內正式啟動H股全流通工作，並於2020年5月9日收到中國證監會就有關本公司向中國證監會提交的關於實施H股全流通的申請的受理函。本公司將會繼續推進H股全流通的申請，並根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)及適用法規的要求對進展情況作出進一步公告。

2020年是中國全面建成小康社會和「十三五」規劃收官之年，是實現第一個百年奮鬥目標的決勝期、攻堅期，也是本公司成立十周年之際。作為不動產基金管理人，更需要及時作出調整去適應監管要求以及適應產品需求。本集團在接下來的半年以及未來更長的時間裏，將通過完善公司治理結構，提升公司治理水平，夯實原有業務並做精做強，探索海內外業務領域的良性互動，突出重點風險管理，提升公司風險管控水平，利用公司在風控、財稅、地產金融的專業優勢，繼續為投資人和股東創造更大的財富。

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。於報告期內，本集團確認收益約人民幣50.1百萬元，較去年同期減少約人民幣6.4百萬元，下降約11.3%，主要由於錄得常規管理費、一次性基金設立費的減少以及績效費的增加綜合抵減所致。

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			變動率
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)	變動	
(人民幣千元，百分比除外)				
項目基金				
— 常規管理費	39,735	47,523	(7,788)	(16.4%)
— 績效費	2,357	—	2,357	100.0%
— 一次性基金設立費	2,511	3,540	(1,029)	(29.1%)
小計	44,603	51,063	(6,460)	(12.7%)
母基金				
— 常規管理費	5,523	5,482	41	0.7%
— 績效費	—	—	—	—
— 一次性基金設立費	—	—	—	—
小計	5,523	5,482	41	0.7%
諮詢費	234	—	234	100%
減：銷售相關稅項	(292)	(126)	(166)	131.7%
總計	50,068	56,419	(6,351)	(11.3%)

常規管理費

本集團於報告期內的常規管理費收益為約人民幣45.3百萬元，佔本集團於本年度收益總額的約90.4%，與去年同期相比減少約人民幣7.7百萬元，減少14.6%，主要由於(i)為支持華僑城項目的發展，緩解項目公司的現金流壓力，

以幫助華僑城商業購物中心在疫情期間平穩運營，本集團管理的基金上海晟羽投資合夥企業(有限合夥) (「上海晟羽」)的基金管理人已中止向上海晟羽收取自2020年1月1日起至上海晟羽清算退出華僑城項目止期間所產生的常規管理費，導致華僑城項目的常規管理費較上年同期減少約人民幣5.0百萬元；(ii) 本集團管理的基金在余杭馨華園項目、深圳新喬園項目逐步退出導致常規管理費減少。儘管福州、新田印象、延安、中南麗水等項目新增管理規模令常規管理費增加，經綜合抵減，本集團錄得常規管理費較上年同期減少約人民幣2.7百萬元。

績效費

本集團於報告期內錄得績效費為約人民幣2.4百萬元，主要由於本集團所管理的基金退出新田印象項目於報告期取得績效費。

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。本集團於報告期內確認的一次性基金設立費收益為約人民幣2.5百萬元，同比減少約人民幣1.0百萬元，主要是由於2020年上半年度本集團新增基金的發行規模較去年同期減少所致。

其他收入及收益

本集團其他收入及收益由2019年上半年度的約人民幣6.4百萬元增加至報告期的約人民幣7.5百萬元，增幅約17.5%，主要由於按公平值計入損益之於聯營公司或合營企業投資產生的股息收入的增加以及政府補助的減少綜合所致。

下表載列所示期間的其他收入及收益明細：

	截至6月30日止六個月			變動率
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)	變動	
	(人民幣千元，百分比除外)			
按公平值計入損益之 於聯營公司或合營企業 的投資所得股息收入	6,309	2,476	3,833	154.8%
政府補助	1,184	3,835	(2,651)	(69.1%)
利息收入	23	94	(71)	(75.5%)
出售附屬公司收益	8	-	8	100.0%
總計	7,524	6,405	1,119	17.5%

按公平值計入損益之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之於聯營公司或合營企業的投資所得股息收入由截至2019年6月30日止六個月約人民幣2.5百萬元增加至報告期的約人民幣6.3百萬元，同比增幅約154.8%。於報告期內，本集團錄得的股息收入主要包括自有資金投資於華僑城項目取得股息約人民幣3.6百萬元，於福州項目取得股息約人民幣2.1百萬元，於深圳新喬園項目與成都項目上取得股息約人民幣0.5百萬元。

政府補助

政府補助主要包括政府返還的所得稅及增值稅，由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣3.8百萬元減少至報告期的約人民幣1.2百萬元，同比減少約69.1%，主要由於公司繳納的所得稅及增值稅減少所致。

行政開支

本集團於報告期的行政開支為約人民幣27.5百萬元，較去年同期確認的約人民幣39.2百萬元減少約29.9%。該減少主要由於：

- (i) 本集團優化人員配置，提升人力效能，報告期的員工人數較去年同期減少，又因受疫情這一突發性事情的影響，國家階段性減免社保的同時，管理層主動減薪綜合所致報告期的員工成本較去年同期相比減少約人民幣7.4百萬元。
- (ii) 受疫情影響，員工出差頻率大幅減少，諮詢需求降低，導致2020年上半年的差旅開支及諮詢費合計較去年同期相比減少約人民幣2.4百萬元。

應收款項減值虧損

本集團於報告期確認應收款項減值虧損撥備約人民幣8.0百萬元，其中計提個別減值應收款項撥備約人民幣7.3百萬元，集體減值應收款項撥備約人民幣0.7百萬元。

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。

於報告期，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慮。2020年初，中國疫情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疫情對單個項目的不同影響情況，發現不良資產項目的處置清收受到疫情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，由於投資目標底層資產大部分於中國江蘇及浙江省市場進行買賣，且投資目標體量較大，項目處置清收進程尤其受到疫情嚴重影響。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

資產項目基金的管理費餘額按30%計提個別減值應收款項撥備約人民幣7.3百萬元。本集團會根據疫情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。

按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業投資公平值增加／(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(按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資)，並將於未來持續如此。

本集團作為投資基金管理人，根據國際財務報告準則第9號計量上述按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資。不良資產項目的金融資產採用公平值計量等級第3級，其基於對公平值計量屬重大的最低輸入數據是不可觀察的估值技術。

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

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

報告期按公平值計入損益的於聯營公司或合營公司投資公平值減少人民幣6.4百萬元，主要由於(i)商業不動產項目中華僑城項目以及眾恒項目的估值未有上升，同時隨著基金期限的增加，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投資公平值較去年同期減少約人民幣16.1百萬元。(ii)經過項目團隊的艱苦談判，余杭馨華園項目的項目退出對價較預期有所提升，項目的可收回金額增加，使得余杭馨華園項目的按公平值計入損益的於聯營公司或合營公司投資公平值較去年同期增加人民幣9.5百萬元。

其他開支

本集團於報告期的其他開支較2019年同期減少約人民幣1.2百萬元，主要由於匯兌損失減少所致。

應佔聯營公司的虧損

本集團於本報告期內的應佔聯營公司的虧損較2019年同期增加人民幣2.5百萬元，主要由於本報告期內，本集團投資的光瑞聚耀(青島)財富資產管理有限公司，根據權益法按比例確認產生虧損人民幣2.3百萬元所致。

所得稅開支

本集團所得稅開支由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣8.8百萬元減少至報告期的約人民幣4.8百萬元，下降約45.9%，主要由於除稅前溢利減少所致。

期內全面收益總額

本集團的期內溢利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣約25.3百萬元減少至報告期的人民幣7.8百萬元，純利率由截至2019年6月30日止六個月的約44.9%下降至報告期的約15.5%，主要由於：(i)常規管理費減少；(ii)應收賬款確認虧損撥備增加；及(iii)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的綜合影響，部分被行政開支以及錄得的所得稅開支減少所抵銷。

流動資金及財務資源

本集團定期審閱流動資金狀況，並根據經濟環境變化和業務發展需要對流動資金及財務資源進行積極管理。於2020年6月30日，本集團的現金及現金等價物達約人民幣16.7百萬元(2019年6月30日：人民幣71.2百萬元)。

資產負債比率

由於本集團於2020年6月30日概無任何未償還貸款及借款或銀行透支，因此，本集團於2020年6月30日的資產負債比率為零(2019年6月30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，務求將信貸風險減至最低。為管理流動資金風險，董事會密切監察本集團的流動資金狀況，確保本集團的資產、負債及其他承擔的流動資金架構可應付其不時的資金需求。

資產抵押

於2020年6月30日，本集團並未有任何資產抵押。

外匯風險

本集團主要集中於中國經營業務，大部分業務以人民幣進行。本集團僅承受人民幣兌港元匯率波動的風險。本集團目前並無對沖外匯風險，我們認為本集團之外匯風險屬可管理，並將不時密切監察有關風險。

資本結構

本公司的資本架構自其於2018年11月13日上市以來並無變動。

承擔

於2020年6月30日，本集團並未有任何重大承擔(2019年6月30日：無)。

附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購及出售事項

於報告期，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2020年6月30日，本集團並未有任何重大資本開支。

或然負債

於2020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2020年6月30日，本集團合共聘用120名僱員(於2019年6月30日：143名僱員)。本集團從外部市場競爭力、內部公平性兩方面制定員工薪酬政策，同時為員工提供多元化的培訓及個人發展計劃。本集團有明確的晉升政策，給予符合條件的員工晉升機會。

持有重大投資

於2020年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247.7百萬元，較2019年12月31日減少約人民幣31.7百萬元，彼之詳情如下：

基金名稱	基金類型	投向項目 類型	於2020年		報告期 已收股息 (人民幣 千元)	於2020年		報告期 未變現 收益/ (虧損)	於2019年	
			於2020年 6月30日 之投資成本 (人民幣 千元)	6月30日 之佔股權之 百分比		於2020年 6月30日 之公平值 (人民幣 千元)	佔本集團 於2020年 6月30日 之資產淨值		於2019年 12月31日 之公平值 (人民幣 千元)	資金來源
1 母基金IV ^(附註1)	母基金	不良資產項目	100,000	50.0%	—	115,803	28.4%	15,803	106,038	內部資源
2 母基金IX ^(附註2)	母基金	商業不動產 項目	48,000	80.0%	—	38,923	9.5%	(9,077)	46,899	本公司於2018年 首次公开发售 發行新股 (「股份發售」) 募集資金
3 母基金III ^(附註3)	母基金	商業不動產 項目、不良 資產項目	30,000	10.0%	—	22,272	5.5%	(7,728)	32,624	內部資源
4 母基金X ^(附註4)	母基金	商業不動產 項目	28,000	100.0%	2,050	28,000	6.9%	—	28,842	股份發售 募集資金
5 母基金VIII ^(附註5)	母基金	城市化及重新 開發項目	20,000	14.4%	499	23,311	5.7%	3,311	23,478	股份發售 募集資金
6 寧波梅山保稅港區裕瑾 投資管理合夥企業 (有限合夥)	項目基金	商業不動產 項目	18,120	85.5%	3,628	19,367	4.7%	1,247	36,280	內部資源
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	—	—	—	—	—	—	5,196	內部資源
			<u>244,120</u>		<u>6,177</u>	<u>247,676</u>		<u>3,556</u>	<u>279,357</u>	

附註：

- 母基金IV指上海威弋投資合夥企業(有限合夥)，其為本集團2016年9月按照有限合夥形式設立及共同管理的母基金。
- 母基金IX指杭州富陽匯嶸投資管理合夥企業(有限合夥)，其為本集團於2019年1月按照有限合夥形式設立及共同管理的母基金。
- 母基金III指瑞威發展三號契約型私募基金，其為本集團於2016年8月按照契約基金形式設立的母基金。

4. 母基金X指杭州富陽匯欽投資管理合夥企業(有限合夥)，其為本集團於2019年8月按照有限合夥形式設立及管理的母基金。
5. 母基金VIII指瑞威發展五號契約型私募基金，其為本集團於2017年12月按照契約基金形式設立的母基金。

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

除本公告所披露者外，於報告期內，本集團並無任何重大投資。

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日和2020年5月22日，深圳新喬圍項目分別收到海石城更支付的應付未付股權轉讓款人民幣5,000,000元和人民幣2,000,000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2020年6月30日在富陽匯冠基金中投資規模為人民幣40.5百萬元，而本公司以自有資金於2020年6月30日在母基金VIII中的投資規模為人民幣20.0百萬元，佔母基金VIII於2020年6月30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。基金管理人上海瑞襄已通過司法保全程序凍結了海石城更的銀行賬戶和部分財產，本公司將採取一切適當措施保護本公司的權利及權益。

其他資料

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2020年6月30日止六個月的中期股息(截至2019年6月30日止六個月：無)。

企業管治常規

本公司已採納上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》及《企業管治報告》作為其企業管治守則。於報告期內，本公司一直遵守企業管治守則內適用的守則條文。

董事及監事遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納其董事進行證券交易的守則及其監事(「監事」)進行證券交易的守則，作為規範董事及監事買賣本公司證券的守則(「證券買賣守則」)，其條款不遜於載於上市規則附錄十的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)所訂的標準。

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

本公司亦就可能擁有本集團未刊登之內幕數據之僱員制訂有關僱員進行證券交易之書面指引(「僱員書面指引」)，該指引不遜於標準守則所訂標準。於報告期內，本公司概不知悉僱員不遵守僱員書面指引之情況。

修訂公司章程

2020年3月2日，董事會審議並通過關於修訂本公司的公司章程的議案，其中包括：

- (1) 變更本公司註冊住所；
- (2) 遵守根據《國務院關於調整適用在境外上市公司召開股東大會通知期限等事項規定的批復》；及
- (3) 遵守中國證監會《H股公司境內未上市股份申請「全流通」業務指引》，致使

待中國證監會授權的監管機構及聯交所批准後，本公司非上市內資股可轉換為境外上市股份並於聯交所上市流通。

上述議案已於本公司2020年4月15日召開的2020年第一次臨時股東大會、2020年第一次內資股類別股東大會及2020年第一次H股類別股東大會以特別決議案審議通過。修訂後的公司章程將於內資股獲中國證監會授權的監管機構及聯交所批准轉換為境外上市股份並於聯交所上市流通後生效。詳情請見本公司日期為2020年3月2日的公告及通函。

除上文所述外，本公司於報告期內並無對公司章程作出任何其他重大變更。

購股權計劃

截至2020年6月30日，本公司並無實行任何購股權計劃。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於報告期內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

競爭權益

於本報告期間，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。

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)，中期報告將派寄予股東並於2020年9月18日或前後在聯交所及本公司網站上刊登。

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，2020年8月21日

截至本公告日期，董事會包括執行董事朱平先生、段克儉先生及蘇怡女士；非執行董事王旭陽先生及成軍先生；以及獨立非執行董事楊惠芳女士、尚健先生及劉雲生先生。