

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，概不對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)

有關截至2019年12月31日止年度年報的  
補充公告

茲提述截至2019年12月31日止年度的年報(「2019年年報」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與2019年年報所界定者具有相同涵義。

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)謹此提供有關截至2019年12月31日止年度應收款項減值虧損的額外資料。

為準確反映本集團的財務狀況，本公司定期審閱逾期結餘，並於各報告期末對出現減值跡象的應收款項進行減值測試。截至2019年12月31日止年度，本集團已根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式確認應收款項減值虧損撥備金額人民幣19.8百萬元(「減值」)，其中集體減值應收款項撥備為人民幣0.5百萬元，個別減值應收款項則為人民幣19.3百萬元。本集團應用國際財務報告準則第9號簡化法作為其計量預期信貸虧損撥備的政策。根據該政策，本集團計量集體減值應收款項及個別減值應收款項時分別使用(i)賬齡分析；及(ii)圍繞個別應收款項的特殊情況(包括但不限於賬齡及債務人的財務狀況)作為釐定各應收款項組別的信貸風險特徵。

就集體減值的應收款項而言，截至2019年12月31日止年度，本集團根據預期信貸虧損率確認減值，賬齡為一年內的應收款項涉及的比率為0.1%，賬齡為一至兩年的應收款項涉及的比率為5%，賬齡為兩至三年的應收款項涉及的比率為15%，賬齡為三至四年的應收款項涉及的比率為30%，賬齡為四至五年的應收款項涉及的比率為50%及賬齡超過五年的應收款項涉及的比率為100%，情況與過往年度所用減值比率一致。基於該減值比率的金額於過往年度並不重大。

就個別減值應收款項而言，截至2019年12月31日止年度，本集團於編製2019年度財務報表時於2020年初確認個別減值情況，當中計及2019年下半年圍繞應收基金款項的特殊情況，該等基金用以投資東方保瑞不良資產項目（「東方保瑞項目」）及華僑城商業不動產項目（「華僑城項目」）。東方保瑞項目投資組合包括一系列債務工具，以位於中國江蘇省及安徽省的底層資產（包括在建商業綜合體、指定作商業用途的地塊、指定作工業用途的地塊、商舖及廠房）作抵押，而華僑城項目的該等底層資產為位於中國上海的商业購物中心。

### 導致確認減值的事件及情況

於2019年12月，由本集團管理投資東方保瑞項目的基金的普通合夥人告知本集團，該等基金持有的不良資產的變現時間已推延，且相關項目基金投資協議項下基金存續期限少於12個月，並建議本集團（作為基金管理人）為該等基金終止後開始的分配流程作準備。因此，本集團開始就有關分配流程進行內部討論，並知悉：(i) 該等基金與對手方已於2019年下半年終止就出售及收購部分該等底層資產持續磋商，而若干對手方僅願意於該等基金展開的法律程序以清算不良資產或取得該等底層資產所有權（作為抵押）完成（至少需時三年）後繼續磋商；及(ii) 該等基金自2018年起受中國房地產行業監管政策、金融槓桿政策及整體經濟下滑影響，導致該等基金相關資產出現低變現率並因而致使可供分派現金流處於低水平。

於2019年10月，本集團決定推遲其透過出售或拍賣底層資產退出華僑城項目部分投資的計劃，原因乃經過約一年磋商後並無落實出售或拍賣，導致出現低變現率，且本集團的投資決策委員會認為，在大幅增加租金收益率後磋商出售或拍賣該等底層資產屬審慎之舉。此外，該基金的可供分派現金流低，而本集團於截至2019年止年度並無向該基金收取任何應收款項。

上文所載於2019年10月及12月發生的觸發事件促使管理層考慮東方保瑞項目及華僑城項目所涉及應收款項的個別預期信貸虧損，因此本公司董事會於編製2019年度財務報表時委聘獨立估值師進行估值（「估值」），以釐定於2019年12月31日有關華僑城項目及東方保瑞項目應收款項的個別預期信貸虧損撥備。根據估值，本集

團決定按減值比率30%，就應收投資東方保瑞項目基金的應收款項確認個別減值金額人民幣15.4百萬元，並就應收投資華僑城項目基金的應收款項確認個別減值金額人民幣3.9百萬元。

截至2019年12月31日止年度，除投資東方保瑞項目及華僑城項目的基金外，本集團並無就其他基金（主要投資較少受宏觀經濟環境影響的住宅房地產項目或不良資產）作出個別減值。

經考慮上文所述後，董事會認為減值按公平合理基準進行，原因乃集體減值的應收款項與過往年度使用的減值比率相符，而個別減值的應收款項經考慮圍繞個別應收款項的特殊情況後計算。

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10月5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。