

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2023年6月30日止六個月的中期業績公告

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2023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2022年6月30日止六個月的比較數字如下。

### 摘要

- 截至2023年6月30日止六個月，本集團確認收益約人民幣10.1百萬元，與去年同期確認的收益約人民幣16.1百萬元相比，降幅約為37.1%。
- 截至2023年6月30日止六個月，本集團確認期內虧損約人民幣29.7百萬元，母公司擁有人應佔期內虧損約人民幣29.6百萬元。
- 截至2023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19.27分。
- 董事會不建議派發截至2023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2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	<u>10,136</u>	<u>16,123</u>
其他收入及收益	5	617	606
行政開支		(17,967)	(21,059)
應收款項減值虧損撥回/(確認)	10	733	(185)
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)	11	(4,050)	187
按公平值計入損益的金融資產的 公平值增加		173	-
其他開支及虧損	6	(24,001)	(10)
融資成本		(401)	(109)
分佔以下溢利/(虧損)：			
合營企業		(254)	(1,194)
聯營公司		<u>5,293</u>	<u>(5,249)</u>
除稅前虧損		<u>(29,721)</u>	<u>(10,890)</u>
所得稅(開支)/抵免	7	<u>(7)</u>	<u>237</u>
期內虧損		<u>(29,728)</u>	<u>(10,653)</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		(29,550)	(10,370)
非控股權益		<u>(178)</u>	<u>(283)</u>
		<u>(29,728)</u>	<u>(10,653)</u>

未經審核中期簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (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)	8	<u>(19.27)</u>	<u>(6.76)</u>
期內虧損		<u>(29,728)</u>	<u>(10,653)</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):			
換算海外業務產生的匯兌差額		<u>47</u>	<u>75</u>
期內其他全面收益(扣除稅項)		<u>47</u>	<u>75</u>
期內全面虧損總額		<u>(29,681)</u>	<u>(10,578)</u>
以下應佔:			
母公司擁有人		<u>(29,503)</u>	<u>(10,295)</u>
非控股權益		<u>(178)</u>	<u>(283)</u>
		<u>(29,681)</u>	<u>(10,578)</u>

未經審核中期簡明綜合財務狀況表  
於2023年6月30日

		於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		580	564
使用權資產		1,343	2,255
其他無形資產		341	373
於合營企業的投資		–	254
於聯營公司的投資		10,726	5,433
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」)	11	43,562	43,742
遞延稅項資產		11,626	11,626
<b>非流動資產總值</b>		<b>68,178</b>	64,247
<b>流動資產</b>			
應收款項	10	82,014	89,618
預付款項、按金及其他應收款項		6,546	6,676
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」)	11	115,233	168,417
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」)		20,324	20,153
應收股息		–	101
現金及現金等價物		31,326	13,173
<b>流動資產總值</b>		<b>255,443</b>	298,138
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	12	20,132	27,231
客戶預付款項		300	300
租賃負債		1,440	2,053
應付稅項		978	1,852
<b>流動負債總額</b>		<b>22,850</b>	31,436
<b>流動資產淨值</b>		<b>232,593</b>	266,702

未經審核中期簡明綜合財務狀況表(續)  
於2023年6月30日

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
總資產減流動負債	<u>300,771</u>	<u>330,949</u>
非流動負債		
租賃負債	<u>-</u>	<u>474</u>
非流動負債總額	<u>-</u>	<u>474</u>
資產淨值	<u>300,771</u>	<u>330,475</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	153,340	153,340
儲備	<u>146,847</u>	<u>176,350</u>
	<u>300,187</u>	<u>329,690</u>
非控股權益	<u>584</u>	<u>785</u>
權益總額	<u>300,771</u>	<u>330,475</u>

## 中期簡明綜合財務報表附註

於2023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2023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2023年8月25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
- 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」)
- 投資顧問

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2023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。

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2022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2022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。

### 3. 會計政策及披露事項變動(續)

國際財務報告準則第17號	保險合約
國際財務報告準則第17號 的修訂	保險合約
國際財務報告準則第17號 的修訂	首次應用國際財務報告準則第17號及國際財務 報告準則第9號—比較資料
國際會計準則第1號及國際 財務報告準則實務報告 第2號的修訂	會計政策披露
國際會計準則第8號的修訂	會計估計的定義
國際會計準則第12號的修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
國際會計準則第12號的修訂	國際稅務改革—第二支柱示範規則

下文載述適用於本集團的新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響：

- (a) 國際會計準則第1號的修訂要求實體披露其重大會計政策資料，而非其主要會計政策。倘會計政策資料與實體的財務報表所載其他資料一併考慮時，可合理預期會影響以財務報表作一般用途的主要使用者根據該等財務報表作出決定，則有關會計政策資料屬重大。國際財務報告準則實務報告第2號的修訂就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。本集團自2023年1月1日起應用該等修訂。該等修訂對本集團中期簡明綜合財務資料並無任何影響，惟預計將影響本集團年度綜合財務報表中的會計政策披露。
- (b) 國際會計準則第8號的修訂釐清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該等修訂亦釐清實體如何使用計量技術及輸入數據以制定會計估計。本集團已對於2023年1月1日或之後發生的會計估計變動及會計政策變動進行修訂。由於本集團釐定會計估計的政策與該等修訂一致，故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12號的修訂與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項縮窄國際會計準則第12號初始確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同應課稅及可扣減暫時差額的交易，如租賃及停運責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產(惟須有足夠應課稅溢利)及遞延稅項負債。由於本集團並無應用初始確認例外情況，故該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

採納國際會計準則第12號的修訂對截至2023年及2022年6月30日止六個月的母公司普通股股權持有人應佔每股基本及攤薄虧損、其他全面收益以及中期簡明綜合現金流量表並無任何影響。

### 3. 會計政策及披露事項變動(續)

- (d) 國際會計準則第12號的修訂國際稅務改革—第二支柱示範規則在確認及披露因實施經濟合作與發展組織發佈的第二支柱示範規則而產生的遞延稅項方面引入強制性臨時例外情況。該等修訂亦引入對受影響實體的披露要求，以幫助財務報表的使用者更好地了解實體所面臨第二支柱所得稅的風險，包括在第二支柱法律生效期間單獨披露與第二支柱所得稅相關的即期稅項，以及在法律頒佈或實質已頒佈但尚未生效期間披露其所面臨第二支柱所得稅風險的已知或可合理估計資料。實體須披露於2023年1月1日或之後開始的年度期間與其所面臨第二支柱所得稅風險相關的資料，但毋須披露於2023年12月31日或之前結束的任何中期期間的有關資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不屬於第二支柱示範規則的範圍，故該等修訂對本集團並無任何影響。

### 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2023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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
客戶A	3,428	1,615
客戶B	1,264	—



## 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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收益 提供服務	<u>10,136</u>	<u>16,123</u>

客戶合約收益

分類收益資料

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
服務類型		
提供基金管理服務	<u>5,758</u>	12,974
提供諮詢服務	<u>4,378</u>	<u>3,149</u>
	<u>10,136</u>	<u>16,123</u>
收益確認的時間		
隨時間轉讓服務	<u>10,136</u>	<u>16,123</u>

其他收入及收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
利息收入	<u>29</u>	15
其他	<u>9</u>	-
	<u>38</u>	15
收益		
政府補助	<u>579</u>	<u>591</u>
	<u>579</u>	591
	<u>617</u>	<u>606</u>

## 6. 其他開支及虧損

其他開支及虧損的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
<b>其他開支及虧損</b>		
出售按公平值計入損益的於聯營公司或 合營企業的投資的虧損	23,959	—
出售物業、廠房及設備項目的虧損	28	5
其他	14	5
	<u>24,001</u>	<u>10</u>

## 7. 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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022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	—	(237)
	<u>7</u>	<u>(237)</u>
報告期內稅項開支/(抵免)總額	<u>7</u>	<u>(237)</u>

## 8. 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2022年6月30日及2023年6月30日止期間，本集團並無已發行潛在攤薄普通股。

## 8. 母公司普通股股權持有人應佔每股虧損(續)

計算每股基本虧損乃基於：

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>虧損</b>		
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>(29,550)</u>	<u>(10,370)</u>
	股份數目	
<b>股份</b>		
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>153,340,000</u>	<u>153,340,000</u>

## 9. 股息

董事不建議就報告期派付股息(2022年：無)。

## 10. 應收款項

	2023年	2022年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
應收款項	114,587	122,924
減值	<u>(32,573)</u>	<u>(33,306)</u>
	<u>82,014</u>	<u>89,618</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2023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2,861,000元(2022年12月31日：人民幣2,466,000元)及人民幣21,007,000元(2022年12月31日：人民幣21,985,000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。

## 10. 應收款項(續)

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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	17,344	18,365
1至2年	17,938	23,225
超過2年	46,732	48,028
總計	<u>82,014</u>	<u>89,618</u>

於報告期內應收款項減值虧損撥備變動如下：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期／年初	33,306	40,724
減值虧損	2,063	39
因結算若干應收款項而轉移的金額	(2,796)	(7,457)
期／年末	<u>32,573</u>	<u>33,306</u>

## 11. 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」)

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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>158,795</u>	<u>212,159</u>

於2023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。

11. 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2023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2022年1月1日	254,432	(15,273)	239,159
變動	-	(28,000)	(28,000)
增加	1,000	-	1,000
於2022年12月31日	<u>255,432</u>	<u>(43,273)</u>	<u>212,159</u>
包括：			
即期部分	206,432	(38,015)	168,417
非即期部分	<u>49,000</u>	<u>(5,258)</u>	<u>43,742</u>
於2023年1月1日	255,432	(43,273)	212,159
變動	-	(4,050)	(4,050)
終止確認及/或變現	<u>(60,000)</u>	<u>10,686</u>	<u>(49,314)</u>
於2023年6月30日	<u>195,432</u>	<u>(36,637)</u>	<u>158,795</u>
包括：			
即期部分	146,432	(31,199)	115,233
非即期部分	<u>49,000</u>	<u>(5,438)</u>	<u>43,562</u>

12. 其他應付款項及應計費用

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付工資及福利	3,300	4,306
稅項及附加費	547	1,404
應計費用	182	1,921
應付關聯方款項	16,103	18,947
其他	-	653
	<u>20,132</u>	<u>27,231</u>

## 12. 其他應付款項及應計費用(續)

其他應付款項為無抵押、免息及須按要求償還，惟於2023年6月30日應付關聯方款項人民幣10,680,000元按固定年利率5.0%計息並將於2024年8月到期除外。於2023年6月30日，其他應付款項的公平值與其相應賬面值相若。

## 13. 報告期後事項

於2023年7月6日，本集團與一名獨立第三方訂立兩份股權轉讓協議，以收購兩家於中國內地成立的目標公司，現金代價分別為人民幣20,500,000元及人民幣26,000,000元。更多詳情，請參閱本公司日期為2023年7月6日的須予披露交易公告。

## 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、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。

### 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。

在三年疫情衝擊、房地產行業深度調整的形勢下，本集團放緩了基金管理業務的投資活動，報告期內並未新設立基金參與項目投資。在存量項目的管理上，本集團通過對投資項目的日常監督與管理，定期進行信息披露，保證基金投資者的合法權益。在存量資產的運營上，本集團利用自身的運營能力或聯合專業機構對項目底層資產進行招商引資、升級改造、運營優化以及融資置換，從而盤活資產以產生穩定現金流。對於出現風險的項目，本集團與交易對手協商談判制定項目處置方案，最大程度上保障基金投資者的權益。

於2023年6月30日，本集團管理的基金投向了位於上海、浙江、江蘇、四川、深圳、河南、福建等中國其他省市的十六個商業不動產、城市化及重新開發、不良資產項目，管理資產(「**管理資產**」)規模為人民幣2,725.8百萬元。

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)：

	2023年6月30日	2022年12月31日
	管理資產	管理資產
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
項目基金	2,305.1	2,977.3
母基金	769.9	787.9
減：項目基金中的母基金投資	<u>(349.2)</u>	<u>(397.4)</u>
<b>總計</b>	<b><u>2,725.8</u></b>	<b><u>3,367.8</u></b>

下表載列所示日期按組合資產類別劃分的基金管理資產明細(附註2)：

	2023年6月30日			2022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	7	1,810.1	66.6%	7	1,823.8	54.9%
城市化及重新開發項目	5	581.0	21.4%	5	601.4	18.1%
不良資產項目	4	327.6	12.0%	4	899.4	27.0%
<b>總計</b>	<b><u>16</u></b>	<b><u>2,718.7</u></b>	<b><u>100.0%</u></b>	<b><u>16</u></b>	<b><u>3,324.6</u></b>	<b><u>100.0%</u></b>

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2023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為人民幣413.6百萬元(2022年12月31日：人民幣347.3百萬元)。



## 投資顧問業務

作為專業服務機構，本集團就不良資產或特殊機會項目提供專項的並購重組、破產清收、投後管理等投資顧問服務。作為本集團業務開展的重要方向，投資顧問業務近兩年產生的收益取得持續快速增長。報告期內，本集團合計為七個項目提供了投資顧問服務，其中包括五個存續的投顧項目和兩個新增的投顧項目。

## 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與家族辦公室提供專業化的資產配置服務，產品範圍涵蓋私募股權投資基金、私募證券基金及公募基金等領域。報告期內，本集團並無發行新的產品，財富管理業務暫未產生收益。

## 未來展望

2023年，中國經濟持續恢復，企穩向好。經歷了過去三年的疫情，本集團在業務開展上採取了審慎投資、穩健經營的策略，保障了公司的健康平穩運轉。在後疫情時代，本集團仍將延續前述發展策略，同時控制運營成本、加強合規風控，爭取在逐漸恢復的市場環境中取得更出色的表現。

業務方面，在基金管理板塊，本集團將持續尋找更多機會型的資產，結合不動產私募投資基金試點、公募REITS試點等相關政策出台帶來的市場機遇，在行業發展新形勢下深耕以不動產和不良資產為主的私募股權投資基金，發揮自身在投資交易、風險控制、資產運營方面的核心競爭力，維護投資者的利益。在投資顧問板塊，本集團將繼續做大做強投資顧問業務，為不動產及不良資產項目提供專業化的增值服務。在財富管理板塊，打造一支精英化、專業化的財富團隊，建立健全家族辦公室，滿足中國高淨值人群和機構投資者的資產配置需求。

本集團將繼續完善自身業務體系，堅持主動管理和價值創造的理念，發揮專業投資運作的優勢，並致力成為中國一流的綜合性資產管理公司。

## 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以及提供投資顧問服務收取的費用。該等費用由常規管理費、績效費、基金設立費及諮詢費組成。於報告期內，本集團確認收益約人民幣10.1百萬元，較去年同期減少約人民幣6.0百萬元或約37.1%，主要由於常規管理費收入減少所致。

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			
	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)	變動	變動率
	(人民幣千元，百分比除外)			
<b>項目基金</b>				
— 常規管理費收入	5,684	10,265	(4,581)	(44.6%)
— 績效費收入	—	—	—	—
— 基金設立費收入	—	—	—	—
小計	<u>5,684</u>	<u>10,265</u>	<u>(4,581)</u>	<u>(44.6%)</u>
<b>母基金</b>				
— 常規管理費收入	166	2,759	(2,593)	(94.0%)
— 績效費收入	—	—	—	—
— 基金設立費收入	—	—	—	—
小計	<u>166</u>	<u>2,759</u>	<u>(2,593)</u>	<u>(94.0%)</u>
諮詢費收入	4,378	3,149	1,229	39.0%
減：銷售相關稅項	(92)	(50)	(42)	84.0%
總計	<u>10,136</u>	<u>16,123</u>	<u>(5,987)</u>	<u>(37.1%)</u>

## 常規管理費收入

因房地產行業形勢嚴峻，市場信心尚未完全修復，本集團的不動產基金管理業務投資活動有所放緩，報告期內並未新設立基金，存續的基金也因陸續進入清算期而終止支付常規管理費，上述原因導致於報告期的常規管理費收入較去年同期減少約人民幣7.2百萬元。

## 諮詢費收入

報告期內本集團錄得諮詢費收入約為人民幣4.4百萬元，與去年同期相比增加約人民幣1.2百萬元或約39.0%，主要由於基金管理業務收縮後，本集團加大了投資顧問業務的發展力度。報告期內新增了兩個投顧項目，導致諮詢費收入相應增加。

## 行政開支

本集團於報告期的行政開支約為人民幣18.0百萬元，較去年同期約人民幣21.1百萬元減少約人民幣3.1百萬元，主要由於本集團採取的降本增效措施取得成果，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2.7百萬元和人民幣0.6百萬元。

## 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，本集團撥回應收款項減值虧損淨額約人民幣0.7百萬元，主要由於在報告期內收到部分基金的管理費，其應收賬款減值虧損已於過往年度確認。

## 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

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，並將於未來繼續採納。

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。

報告期內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約人民幣4.1百萬元，主要由於母基金IV(上海威弋投資合夥企業(有限合夥))投資的不良資產項目可收回金額低於預期，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。

## 其他開支及虧損

報告期內本集團錄得其他開支及虧損約人民幣24.0百萬元，而去年同期其他開支及虧損約為人民幣0.01百萬元，其他開支及虧損大幅增加主要由於本公司通過公開拍賣轉讓其已認繳並實繳的杭州富陽匯實投資管理合夥企業(有限合夥)(「富陽匯實基金」)的基礎級份額，該轉讓事項產生投資虧損約人民幣24.0百萬元(詳情請參閱本公司日期為2023年6月15日的須予披露交易公告)。

## 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溢利約為人民幣5.3百萬元，而去年同期應佔聯營公司的虧損約為人民幣5.2百萬元。應佔聯營公司的業績扭虧為盈主要由於聯營公司光瑞聚耀(青島)財富資產管理有限公司於2021年下半年重組經營團隊，並自2022年上半年開始與光大興隴信託有限責任公司開展客戶服務業務合作，各項業務逐漸步入正軌，報告期內客戶服務收益較去年同期快速增長。

## 期內虧損

本集團報告期內確認虧損淨額約人民幣29.7百萬元，相較於截至2022年6月30日止六個月的期內虧損約人民幣10.7百萬元增加約人民幣19.0百萬元，主要由於報告期內收益減少和其他開支及虧損增加所致，部分被應佔聯營公司的溢利增加所抵銷。

## 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積極管理流動資金及財務資源。於2023年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣31.3百萬元(2022年12月31日：人民幣13.2百萬元)，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。

## 資本負債比率

於2023年6月30日，本集團計息負債包括應付關聯方款項約人民幣10.7百萬元(2022年12月31日：人民幣14.1百萬元)，按固定年利率5.0%計息，將於2024年8月到期。計息負債以人民幣計值。於2023年6月30日，本集團的資本負債比率(按計息負債總額除以權益總額計算)約為3.6%(2022年12月31日：4.3%)。

## 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。

## 資產質押及資產抵押

於2023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。

## 承擔

於2023年6月30日，本集團並未有任何重大承擔(2022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2023年6月15日，本公司通過公開拍賣向廈門灝博商業管理有限公司轉讓其已認繳並實繳的富陽匯質基金的基礎級份額，代價為人民幣25,330,688元。轉讓事項已於2023年6月15日完成。完成後本公司不再擔任富陽匯質基金之有限合夥人，不再享有和承擔任何與富陽匯質基金基礎級份額有關的權益和義務。富陽匯質基金的財務業績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。更多詳情，請參閱本公司日期為2023年6月15日的須予披露交易公告。



除上文及本公告披露者外，於截至2023年6月30日止六個月，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。

## 重大投資或資本資產的未來計劃

於2023年7月6日，上海芮楚商務諮詢有限公司(「芮楚商務」)(本公司之全資附屬公司)和北京瑞威資產管理有限公司(「北京瑞威」)(本公司之全資附屬公司)與杭州彭博大向實業有限公司(「彭博大向」)訂立股權轉讓協議，據此，(i)芮楚商務及北京瑞威分別有條件同意收購而彭博大向有條件同意出售成都芮瑞炳商業管理有限責任公司的99%及1%股權，代價分別為人民幣20,295,000元及人民幣205,000元；及(ii)芮楚商務及北京瑞威分別有條件同意收購而彭博大向有條件同意出售成都芮翰超商業管理有限責任公司的99%及1%股權，代價分別為人民幣25,740,000元及人民幣260,000元。更多詳情，請參閱本公司日期為2023年7月6日的須予披露交易公告。

除上文及本公告披露者外，於2023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，本公司將適時遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的相關規則刊發公告。

## 資本開支

於2023年6月30日，本集團並未有任何重大資本開支。

## 或然負債

於2023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2023年6月30日，本集團合共聘用83名僱員(2022年12月31日：91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2023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158.8百萬元，較2022年12月31日公平值減少約人民幣53.4百萬元，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2023年 6月30日之 公平值 (人民幣千元)	佔本集團 於2023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2022年 12月31日之 公平值 (人民幣千元)	資金來源
1 母基金IV <sup>(附註1)</sup>	不良資產項目	96,432	50.0%	-	73,170	22.6%	(23,262)	78,404	內部資源
2 母基金IX <sup>(附註2)</sup>	商業不動產項目	48,000	78.7%	-	42,583	13.2%	(5,417)	42,739	股份發售 募集資金 <sup>(附註5)</sup>
3 母基金III <sup>(附註3)</sup>	商業不動產項目、 城市化及 重新開發項目、 不良資產項目	30,000	10.0%	-	17,669	5.5%	(12,331)	17,785	內部資源
4 母基金VIII <sup>(附註4)</sup>	城市化及重新開發 項目、商業不動產 項目	20,000	12.7%	-	24,395	7.5%	4,395	22,915	股份發售 募集資金 <sup>(附註5)</sup>
5 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%	-	978	0.3%	(22)	1,002	內部資源
6 杭州富陽匯質投資 管理合夥企業 (有限合夥)	商業不動產項目	-	-	-	-	-	-	49,314	內部資源
		<u>195,432</u>		<u>-</u>	<u>158,795</u>		<u>(36,637)</u>	<u>212,159</u>	

附註：

1. 母基金IV指上海威弋投資合夥企業(有限合夥)，其為本集團於2016年9月按照有限合夥形式設立及共同管理的母基金。
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。

本集團將繼續運作多元化的投資組合併密切監察投資表現及市場趨勢，以調整於母基金及項目基金的投資策略。



## 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）（「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，深圳新喬圍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，基金管理人上海瑞襄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；(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。

於本公告日期，富陽匯冠基金尚未收到海石城更支付的執行和解協議項下所涉款項。基金管理人上海瑞襄經過多次催討，確認海石城更短期內無法履行執行和解協議，上海瑞襄已向法院申請恢復執行情序，並著手調查海石城更的其他財產線索。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，截至目前仍處於司法查封有效期內。上海瑞襄將全力配合法院推動執行情序，加速富陽匯冠基金的財產回收。與此同時，上海瑞襄也將積極通過物色及引薦投資者共同收購深圳新喬園項目的股權以積極協助海石城更履行支付義務。

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2023年6月30日在富陽匯冠基金中的投資規模約為人民幣40.5百萬元。

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。

## 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2023年6月30日止六個月的中期股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。

## 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十四第二部分(「企業管治守則」)所載守則條文(「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。

### **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

### 收購公司

詳情請參閱本公告「重大投資或資本資產的未來計劃」。

### 變更香港主要營業地點

自2023年7月31日起，本公司在香港的主要營業地點已遷至香港中環康樂廣場8號交易廣場第一座29樓。

## 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。

## 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.realwaycapital.com](http://www.realwaycapital.com))。中期報告將於2023年9月22日或前後派寄予股東並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，2023年8月25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。