

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2024年12月31日止年度的全年業績公告**

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」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至2024年12月31日止年度(「本年度」或「報告期」)經審核的綜合業績，連同截至2023年12月31日止年度的比較數字如下。

**摘要**

- 本集團於本年度確認收益約人民幣26.3百萬元，和上一年度確認的收益約人民幣17.9百萬元相比，同比增加約47.2%。
- 本集團於本年度確認虧損約人民幣13.2百萬元，和上一年度確認的虧損約人民幣57.9百萬元相比，虧損同比減少約77.2%。
- 本集團於本年度的母公司普通股股權持有人應佔每股虧損約為人民幣8.55分。
- 董事會不建議派發本年度的末期股息。

## 綜合損益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	5	<u>26,312</u>	<u>17,872</u>
其他收入及收益	5	902	5,756
行政開支		(32,330)	(38,229)
貿易應收款項減值虧損撥回	10	5,549	6,706
其他應收款項減值虧損確認		(54)	(1,199)
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	11	(460)	1,771
按公平值計入損益的金融資產的 公平值減少	12	(4,753)	(5,975)
投資物業的公平值增加/(減少)		70	(322)
其他開支	6	(5,387)	(34,692)
融資成本		(1,756)	(1,521)
分佔以下溢利及虧損：			
合營企業		(44)	(254)
聯營公司		354	205
除稅前虧損		<u>(11,597)</u>	<u>(49,882)</u>
所得稅開支	7	<u>(1,604)</u>	<u>(8,043)</u>
年內虧損		<u>(13,201)</u>	<u>(57,925)</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		(13,105)	(56,733)
非控股權益		(96)	(1,192)
		<u>(13,201)</u>	<u>(57,925)</u>
母公司普通股股權持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄			
一年內虧損(人民幣分)	9	<u>(8.55)</u>	<u>(37.00)</u>

## 綜合全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年內虧損	<u>(13,201)</u>	<u>(57,925)</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：		
匯兌差額：		
換算海外業務產生的匯兌差額	<u>24</u>	<u>20</u>
於其後期間可能重新分類至損益的 其他全面收益淨額	<u>24</u>	<u>20</u>
年內其他全面收益(扣除稅項)	<u>24</u>	<u>20</u>
年內全面虧損總額(扣除稅項)	<u>(13,177)</u>	<u>(57,905)</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	(13,081)	(56,713)
非控股權益	<u>(96)</u>	<u>(1,192)</u>
	<u>(13,177)</u>	<u>(57,905)</u>

## 綜合財務狀況表

2024年12月31日

		2024年 附註 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		508	856
投資物業		42,270	42,200
使用權資產		2,838	6,294
其他無形資產		3,169	308
於合營企業投資		111	–
於聯營公司投資		5,992	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」)	11	35,373	36,199
遞延稅項資產		1,772	2,900
非流動資產總值		<u>92,033</u>	<u>94,395</u>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	10	77,553	64,937
預付款項、其他應收款項及其他資產		5,892	25,365
按公平值計入損益的於聯營公司或合營 企業的投資	11	50,699	99,795
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」)	12	52,435	37,048
受限制現金		1,421	–
現金及現金等價物		9,808	12,610
流動資產總值		<u>197,808</u>	<u>239,755</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	13	5,941	54,472
其他計息借款		19,000	–
合約負債		375	–
租賃負債		1,363	2,175
流動負債總額		<u>26,679</u>	<u>56,647</u>

綜合財務狀況表(續)

2024年12月31日

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
流動資產淨值	<u>171,129</u>	<u>183,108</u>
總資產減流動負債	<u>263,162</u>	<u>277,503</u>
非流動負債		
遞延稅項負債	751	275
租賃負債	<u>1,458</u>	<u>4,193</u>
非流動負債總額	<u>2,209</u>	<u>4,468</u>
資產淨值	<u><u>260,953</u></u>	<u><u>273,035</u></u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	153,340	153,340
儲備	<u>106,355</u>	<u>119,587</u>
	<u>259,695</u>	<u>272,927</u>
非控股權益	<u>1,258</u>	<u>108</u>
權益總額	<u><u>260,953</u></u>	<u><u>273,035</u></u>

# 財務報表附註

2024年12月31日

## 1. 公司及集團資料

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。本公司註冊辦事處位於中國上海市自由貿易試驗區張楊路828至838號26 G-3室。

於本年度，本集團從事下列主要活動：

- 基金管理；
- 諮詢服務；及
- 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

該等財務報表根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則會計準則」)編製而成，國際財務報告準則會計準則包括國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)批准的所有準則及詮釋、國際會計準則(「國際會計準則」)及常務詮釋委員會詮釋，以及香港公司條例的披露規定。該等財務報表根據歷史成本慣例編製而成，惟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金融資產及投資物業則按公平值計量。除非另有說明，否則該等財務報表以人民幣(「人民幣」)列報，而所有價值均湊整至最接近的千位。

## 3. 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列經修訂國際財務報告準則會計準則。

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	供應商融資安排
國際財務報告準則第7號的修訂	

下文載述經修訂國際財務報告準則會計準則的性質及影響：

- (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。由於本集團並無訂立供應商融資安排，該等修訂對本集團的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客戶的收益僅來自其於中國內地的業務經營且本集團概無重大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

客戶為投資於本集團所管理基金的投資者或本集團擔任投資顧問的客戶。

截至2024年及2023年12月31日止年度來自貢獻本集團收益10%或以上的主要客戶的收益載列如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
客戶A	4,481	4,610
客戶B	3,855	–
客戶C	2,954	1,644

## 5. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
客戶合約收益	24,698	16,517
其他來源收益		
投資物業經營租賃的租金收入	1,614	1,355
總計	26,312	17,872

### 客戶合約收益

#### (i) 分類收益資料

商品或服務類型	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
提供基金管理服務	11,582	9,792
提供諮詢服務	13,116	6,725
總計	24,698	16,517
收益確認的時間		
於某時間點轉讓服務	6,211	–
隨時間轉讓服務	18,487	16,517
總計	24,698	16,517



(ii) 履約責任

就於一段時間內提供的基金管理服務及諮詢服務而言，本集團按相當於有權開具發票且與基於本集團至今履約對客戶交付的價值直接對應的金額確認收益。本集團已選擇應用可行權宜方法，不會披露該等合約的剩餘履約責任。大部分基金管理服務合約的期限為1年至5年，為基金的期限。

其他收入及收益分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
其他收入		
利息收入	<u>33</u>	<u>47</u>
收益		
政府補助	383	767
投資收入	268	2,774
債務豁免收益	–	2,168
出售物業、廠房及設備項目收益	<u>218</u>	<u>–</u>
總收益	<u>869</u>	<u>5,709</u>
其他收入及收益總額	<u>902</u>	<u>5,756</u>

6. 其他開支

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
轉讓基金權益的虧損*	5,237	34,669
出售物業、廠房及設備項目的虧損	–	23
出售使用權資產虧損	29	–
終止租賃罰金	<u>121</u>	<u>–</u>
總計	<u>5,387</u>	<u>34,692</u>

\* 上海瑞習投資企業(有限合夥)為由本集團按成本人民幣48,377,000元持有的基金權益，主要投資不良資產，於2024年11月與其股東訂立退夥協議，以向本集團分派一項債務投資。債務投資於退夥時的公平值約為人民幣43,140,000元。

## 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司法權區的稅項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截至2024年12月31日止年度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年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(2023年：5%)。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期所得稅—中國內地		
年內開支	-	-
過往年度超額撥備	-	(958)
遞延稅項	<u>1,604</u>	<u>9,001</u>
年內稅項開支總額	<u><u>1,604</u></u>	<u><u>8,043</u></u>

按本公司及其大多數附屬公司所在及經營的國家法定稅率計算的除稅前虧損適用的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除稅前虧損	<u>(11,597)</u>	<u>(49,882)</u>
按法定稅率繳稅(25%)	(2,899)	(12,471)
不可扣稅開支	112	90
溢利微薄的小型企業按較低稅率繳稅	164	1,059
動用過往期間轉結的稅務虧損	(433)	-
未確認可扣稅的暫時性差異及稅項虧損	4,582	19,353
合營企業及聯營公司應佔的溢利及虧損	<u>78</u>	<u>12</u>
年內按實際稅率計算的稅項開支總額	<u><u>1,604</u></u>	<u><u>8,043</u></u>

於2024年12月31日，本集團概無尚未繳納的應付中國企業所得稅。

## 8. 股息

董事不建議就截至2024年12月31日止年度(2023年：無)派付股息。

## 9. 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年內虧損，以及年內發行在外普通股的加權平均數153,340,000股(2023年：153,340,000股)計算。

於截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團並無已發行的發行在外潛在攤薄普通股。

計算每股基本虧損乃基於：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	
<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>(13,105)</u>	<u>(56,733)</u>	
		股份數目	
		2024年	2023年
<b>股份</b>			
計算每股基本虧損所用年內發行在外的普通股 加權平均數	<u>153,340,000</u>	<u>153,340,000</u>	

## 10. 貿易應收款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項	91,743	84,676
減值	<u>(14,190)</u>	<u>(19,739)</u>
賬面淨值	<u>77,553</u>	<u>64,937</u>

本集團的貿易應收款項主要指根據管理資產價值預定固定百分比收取，且由基金可分派現金流量優先繳付的常規管理費。本集團與其基金的合約條款以信貸為主。貿易應收款項根據合約訂明的進度支付時間表結清。本集團致力嚴格控制未收之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。鑒於上文所述及本集團的貿易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貿易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。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用增強工具。貿易應收款項並不計息。

於2024年12月31日，應收合營企業款項為零(2023年：人民幣304,000元)，應收聯營公司款項為人民幣29,152,000元(2023年：人民幣27,443,000元)，須按與向本集團主要客戶提供的信貸條款相若的信貸條款償還。

報告期末按發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	14,332	9,041
1至2年	7,812	8,638
超過2年	<u>55,409</u>	<u>47,258</u>
總計	<u><u>77,553</u></u>	<u><u>64,937</u></u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年初	19,739	33,306
減值虧損淨額	(5,549)	(6,706)
已撤銷為不可收回賬款	<u>-</u>	<u>(6,861)</u>
年末	<u><u>14,190</u></u>	<u><u>19,739</u></u>

虧損撥備減少乃由於清償若干貿易應收款項。

本集團於各報告期間使用函數進行減值分析，以計量預期信貸虧損。函數之主要輸入數據乃違約可能性、違約虧損及違約時風險。該等數據一般來自內部開發統計模型及其他歷史數據。於各報告日期，該等數據已按前瞻性資料作調整以反映可能性加權平均信貸虧損。相關計算反映可能性加權結果、貨幣時間價值以及於報告日期可獲得有關過往事件的合理及可支持資料、當前狀況以及未來經濟狀況預測。

下表載列使用撥備矩陣計算的本集團貿易應收款項的信貸風險資料：

	2024年	2023年
預期信貸虧損率	15.5%	23.3%
賬面總值(人民幣千元)	91,743	84,676
預期信貸虧損(人民幣千元)	14,190	19,739

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」)

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於聯營公司或合營企業的非上市投資，按公平值計	<u>86,072</u>	<u>135,994</u>

於2024年12月31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。本集團的重大投資基金詳情概述如下：

	投資項目類型	所持權益	
		2024年	2023年
瑞威發展三號契約型 私募基金	商業不動產項目、城市化及 重新開發項目以及不良 資產項目	9.9%	10.0%
瑞威發展五號契約型 私募基金	城市化及重新開發項目以及 商業不動產項目	14.4%	14.4%
杭州富陽匯嶸投資管理 合夥企業(有限合夥)*	商業不動產項目	78.7%	78.7%

\* 本集團於杭州富陽匯嶸投資管理合夥企業(有限合夥)中擁有78.7%的權益被視為於合營企業的投資，原因為相關業務活動的決策需要取得其他人士的同意。

下表闡述有關於按公平值計入損益的聯營公司或合營企業的重大投資的財務資料概要：

	資產淨值		年內虧損	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
基金A	178,744	169,178	(116,782)	(130,822)
基金B	131,165	122,615	(7,835)	(16,385)
基金C	43,552	44,218	(16,448)	(15,782)

已披露資料反映相關聯營公司或合營企業的財務報表所列示的金額。

截至2024年12月31日止年度，按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投资變動如下。

	成本 人民幣千元	按公平值 計入損益的 於聯營 公司或合營 企業的投资 的公平值 (減少)/增加 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)
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	<u>49,000</u>	<u>(12,801)</u>	<u>36,199</u>
於2024年1月1日	<b>177,496</b>	<b>(41,502)</b>	<b>135,994</b>
變動	-	(460)	(460)
終止確認及/或變現	(49,462)	-	(49,462)
於2024年12月31日	<u>128,034</u>	<u>(41,962)</u>	<u>86,072</u>
包括：			
即期部分	79,034	(28,335)	50,699
非即期部分	<u>49,000</u>	<u>(13,627)</u>	<u>35,373</u>

## 12. 按公平值計入損益的金融資產

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
按公平值計量的理財產品	-	20,000
債務投資	<u>52,435</u>	<u>17,048</u>
總計	<u>52,435</u>	<u>37,048</u>

由於上述債務投資為持作買賣，其被分類為按公平值計入損益的金融資產。

債務投資使用重大不可觀察輸入數據(第3級)按公平值計量。年內，第3級公平值計量的變動如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日按公平值計入損益的債務投資	17,048	-
添置*	43,140	23,023
於損益表確認的虧損總額	(4,753)	(5,975)
收回債務投資	(3,000)	-
	<u>52,435</u>	<u>17,048</u>
總計	<u>52,435</u>	<u>17,048</u>

\* 添置債務投資的進一步詳情於附註6披露。

### 13. 其他應付款項及應計費用

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應付工資及福利	1,627	2,206
稅項及附加費	988	783
應計費用	723	2,062
應付關連方款項*	2,335	12,996
有關收購事項的應付款項	-	21,285
計息借款**	-	14,902
其他	268	238
	<u>5,941</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，惟於年內應付一名關連方款項已悉數償還除外。於2024年及2023年12月31日，其他應付款項的公平值與其賬面值相若。

\*\* 於2023年12月31日，計息借款包括由個別人士借出金額為人民幣14,902,000元的無抵押貸款，按11.3%計息，本金額為人民幣14,500,000元。該等借款已於2024年8月悉數償還，因此於報告日期概無任何未償還餘額。

## 管理層討論與分析

### 行業回顧

2024年，中國國內生產總值首次突破人民幣130萬億元，同比增長5.0%。面對嚴峻複雜的國內外環境，中國經濟頂住壓力、克服困難，經濟總量規模穩居全球第二位，經濟增速在世界主要經濟體中名列前茅，是世界經濟增長的重要動力源。

國家統計局數據顯示，2024年中國房地產開發投資較上年下降10.6%。新建商品房銷售額和銷售面積分別較上年下降17.1%和12.9%。在國家宏觀調控政策與市場需求變化的雙重影響下，房地產行業正處於轉型調整的關鍵階段。私募股權投資方面，根據清科研究中心統計，2024年中國新募集基金數量3,981隻，募資規模約人民幣1.4萬億元，同比下滑43.0%和20.8%。其中新募房地產投資基金和基礎設施投資基金共計81隻，規模共計約人民幣1,762.56億元，佔總募資規模的12.2%。投資方面，2024年投資案例數8,408起，投資金額約人民幣6,036.47億元，同比降幅分別為10.4%和10.3%。退出方面，2024年基金退出3,696筆，同比下降6.3%。股權投資市場整體延續下滑態勢，但回暖跡象初現。

政策層面，2024年，中國政府出台了一系列旨在穩定房地產市場的政策措施。中央政治局會議首次提出「促進房地產市場止跌回穩」，釋放了強烈的穩地產信號。三大金融監管機構推出了多項支持政策，包括優化房企融資環境、降低購房門檻等，為不動產資產管理行業創造了有利的政策環境。2024年7月，國家發展改革委發佈關於全面推動基礎設施領域不動產投資信託基金(REITs)項目常態化發行的通知，標誌著基礎設施REITs邁入常態化發行階段，進一步拓寬了不動產基金的退出渠道。與此同時，行業也表現出明顯的分化，辦公樓、購物中心、倉儲物流、數據中心等新型技術設施資產成為萬億級市場，吸引了全球股權投資機構的關注。



## 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，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。

本年度，本集團的附屬公司上海瑞襄投資管理有限公司(「**瑞襄投資**」)獲中國證券投資基金業協會批覆，獲得不動產私募投資基金管理人試點資格，成為國內為數不多的有資質設立不動產私募投資基金的管理人之一，也意味著監管機構對本集團專業能力、風險管理水平以及合規運營的認可。

在基金管理業務上，本集團在本年度延續了審慎穩健的投資策略，並專注於存量項目的提質增效和退出工作，深度挖掘項目價值。針對銷售型物業，利用線上線下多渠道對在管項目進行營銷推廣，加快可售物業的去化速度。針對持有型物業，為項目引入專業的運營管理機構和優質的承租方，提高物業出租率並優化租戶質量。報告期內，本集團亦對接各類金融機構，靈活運營多種融資方式降低項目的財務成本。通過上述舉措，推動了項目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果斷採取應對措施，代表基金向法院或有關當局提請仲裁或訴訟，積極投身於風險化解工作，充分保障基金投資者的權益。

於2024年12月31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2,053.4百萬元。本年度內，本集團管理的五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。

下表載列於相關年末按基金類別劃分的管理資產明細<sup>(附註1)</sup>：

	2024年 12月31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	1,599.2	1,795.6
母基金	566.9	569.6
減：項目基金中的母基金投資	<u>(112.7)</u>	<u>(181.6)</u>
總計	<u><u>2,053.4</u></u>	<u><u>2,183.6</u></u>

下表載列相關年末按組合資產類別劃分的基金管理資產規模明細<sup>(附註2)</sup>：

	2024年12月31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	1,286.4	62.7%	6	1,301.4	59.6%
城市化及重新開發項目	5	612.7	29.8%	5	621.0	28.4%
不良資產項目	<u>3</u>	<u>154.3</u>	<u>7.5%</u>	<u>3</u>	<u>261.2</u>	<u>12.0%</u>
總計	<u><u>14</u></u>	<u><u>2,053.4</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>14</u></u>	<u><u>2,183.6</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>

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12月31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454.2百萬元（2023年12月31日：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、資產處置等綜合性服務。報告期內，本集團大力發展投資顧問業務，抓住房地產行業新發展模式帶來的機遇，為智能製造產業園、旅遊地產、物流產業園等不同類型的不動產項目提供行業分析、投融資顧問、管理諮詢等服務，通過一系列的專業服務，提升了本集團的市場競爭力，也進一步鞏固了在行業內的領先地位。

於本年度，本集團合計為14個項目提供了投資顧問服務，其中6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13.1百萬元的諮詢費收入。

在不良資產處置的細分領域中，本集團也注意到，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。本集團也在不良資產項目的處置過程中，積累了一些個人債務回收的成功經驗。2024年8月，本公司的全資附屬公司上海芮楚商務諮詢有限公司參股浙江賦睿信息諮詢服務有限公司（「浙江賦睿」），作為本集團開始布局個貸不良資產收購與處置顧問業務的重要一環。浙江賦睿註冊資本為人民幣10.0百萬元，本集團持有其31.0%的股權，為本集團的合營企業。截至2024年12月31日，本集團已實繳出資款人民幣0.16百萬元。報告期內，浙江賦睿致力於拓展個貸不良資產的處置業務，已與多家金融機構及律師事務所達成深度合作協議，為後續的個貸不良資產包收購和處置工作奠定了良好基礎。

## 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1.6百萬元。

本年度，本集團亦抓住利率調降的窗口期，為兩套商舖安排了融資，通過優化財務結構、降低資金成本的方式，提高資金使用效率，提升商舖的運營收益。

## 業務最新資料

除了上述業務，本集團也在不斷探索新的業務領域，尋找新的收入來源，以適應市場環境的變化。在過去六年裏，中國的在線法律服務行業規模持續穩定增長，管理層認為未來依舊存在巨大的發展空間。2024年10月，本公司的全資附屬公司北京瑞威資產管理有限公司與三名合作方簽訂合作框架協議，共同新設瑞威邦創愛律(上海)科技服務有限公司(「瑞威邦創」)，旨在為中小微企業提供平價優質的法律服務，通過「集中獲客、集中運維、集中交付」的方式，打造專業的法律服務平台。

瑞威邦創註冊資本為人民幣10.0百萬元，本集團持有其55.0%的股權，為本公司的間接非全資附屬公司。截至2024年12月31日，本集團已實繳出資款人民幣1.1百萬元。報告期內，瑞威邦創主要聚焦於團隊搭建、產品設計、引流拓客等前期籌備工作。瑞威邦創也將在新的一年圍繞核心業務持續發力，進一步拓展市場，助力中小微企業在複雜的商業環境中有效防範法律風險。

## 未來展望

隨著政策環境的優化和市場需求的釋放，中國的不動產資產管理行業正逐步邁向新的階段。而中國經濟的韌性與轉型發展態勢也將為行業開闢廣闊空間，本集團對行業前景保持審慎樂觀態度。

2025年，本集團將持續鞏固基金管理與投資顧問業務於市場上的核心主業地位，在基金管理業務上加強與聲譽良好的投資機構合作，開拓海內外基金管理的業務版圖，滿足不同投資者的多元化投資需求。投資顧問業務上繼續豐富項目類型和客戶群體的覆蓋面，強化以客戶為中心的服務理念，提供全流程、精細化的投資顧問服務。同時，本集團也將大力拓展業務組合並扶持法律諮詢和個貸不良資產收購與處置等新業務領域的發展，拓寬收入來源渠道，增強抵禦市場波動和周期性變化的能力，促進本集團業務的可持續增長。

內部管理層面，本集團始終秉持審慎經營理念，在持續提升服務品質的同時，著重優化成本結構，提高運營效率，不斷完善風險管理體系，確保公司各項業務在穩健合規的軌道上前行。面對市場挑戰與機遇，本集團將積極主動應對，敏銳捕捉潛在投資與收併購機會，致力於為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26.3百萬元，較去年同期增加約人民幣8.4百萬元或約47.2%。

下表載列所示期間按收入來源劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度			變動率 (%)
	2024年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)	變動 (人民幣千元)	
基金管理費收入	11,582	9,792	1,790	18.3%
諮詢費收入	13,116	6,725	6,391	95.0%
租賃費收入	1,614	1,355	259	19.1%
總計	<u>26,312</u>	<u>17,872</u>	<u>8,440</u>	<u>47.2%</u>

收入增加主要由於以下原因所致：

- (i) 本年度取得基金管理費收入約人民幣11.6百萬元，與去年相比增加約人民幣1.8百萬元，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；
- (ii) 本年度取得諮詢費收入約人民幣13.1百萬元，與去年相比大幅增加約人民幣6.4百萬元，主要由於本集團於本年度內加快培育投資顧問業務，積極服務客戶在各類型項目上的需求，報告期內合計為14個項目提供了投資顧問服務，項目數量及收入較去年均有不同程度的增長。

(iii) 本年度取得租賃費收入約人民幣1.6百萬元，與去年相比增加約人民幣0.3百萬元，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。

### 其他收入及收益

本集團本年度取得的其他收入及收益約為人民幣0.9百萬元，較上年度減少約人民幣4.9百萬元，主要由於本年度確認的投資收入較上年減少約2.5百萬元，以及上年度因債務豁免產生一次性收益約人民幣2.2百萬元。

### 行政開支

本集團於本年度的行政開支為約人民幣32.3百萬元，較去年確認的約人民幣38.2百萬元減少約人民幣5.9百萬元，同比減少約15.4%，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4.5百萬元和人民幣1.1百萬元。

### 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。

於本年度末，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。本年度，本集團撥回貿易應收款項減值虧損淨額約人民幣5.5百萬元，主要由於本集團結付若干貿易應收款項。

## 按公平值計入損益的金融資產的公平值減少

按公平值計入損益的金融資產為上海威弋投資合夥企業(有限合夥)持有的三筆不良債權。本集團對三筆債權的債務人的財務和經營狀況、處置債權的方式、債權回收的難易程度、市場條件等因素進行了綜合考量，並根據歷史經驗和市場假設建立估值模型確定其公平值。本年度，按公平值計入損益的金融資產的公平值減少約人民幣4.8百萬元主要是三筆不良債權經評估後的公平值減少所致。

## 其他開支

本年度本集團的其他開支較去年同期減少約人民幣29.3百萬元，主要由於(i)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一次性投資虧損約人民幣34.7百萬元；及(ii)本年度本集團從基金上海瑞習投資企業(有限合夥)中退夥，並以非貨幣分配方式獲得一筆債權，該筆投資經評估產生投資虧損約人民幣5.2百萬元。

## 所得稅開支

本集團於本年度確認所得稅開支約為人民幣1.6百萬元，相較於去年所得稅開支減少約人民幣6.4百萬元，主要由於未確認可扣稅的暫時性差異及稅項虧損減少所致。本年度適用於本集團實體的所得稅稅率介於5%至25%。



## 年內虧損

本集團的年內虧損約為人民幣13.2百萬元，相比截至2023年12月31日止年度的約人民幣57.9百萬元，虧損減少約人民幣44.7百萬元或約77.2%，主要由於上文所述的收益增加以及其他開支和所得稅開支減少所致。

## 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對流動資金及財務資源進行積極管理。於2024年12月31日，本集團的現金及現金等價物以及受限制現金合共為約人民幣11.2百萬元(於2023年12月31日：約人民幣12.6百萬元)，主要以人民幣持有。

於本年度，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12月31日，本集團計息負債為人民幣19.0百萬元(2023年12月31日：約人民幣24.2百萬元)，均為應付關聯方款項，其中包括：(i)應付執行董事朱平先生人民幣10.0百萬元，按固定年利率3.35%計息，將於2025年8月到期；(ii)應付執行董事段克儉先生人民幣9.0百萬元，按固定年利率3.45%計息，將於2025年7月到期。計息負債以人民幣計值。於2024年12月31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7.3%(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，因此於本年度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2024年12月31日，本集團的投資物業已抵押予銀行，抵押資產賬面值約為人民幣42.3百萬元，以就本集團動用的貸款人民幣19.0百萬元作抵押。於本年度，本公司的全資附屬公司成都芮瑞炳商業管理有限責任公司(「成都芮瑞炳」)、成都芮翰超商業管理有限責任公司(「成都芮翰超」)有融資置換需求以降低資金成本。執行董事朱平先生、段克儉先生分別以上述公司的法定代表人身份獲得銀行分別授出的法人經營貸款人民幣10.0百萬元、人民幣9.0百萬元。兩名執行董事接連以銀行貸款同等條件發放貸款給成都芮瑞炳和成都芮翰超。

除上文所披露者外，本集團並無任何其他資產作抵押。

## 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。

## 末期股息

為留有資源用於本集團業務發展，董事會不建議宣派本年度的末期股息(2023年：無)。

## 承擔

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

## 附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購及出售事項

於本年度，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12月31日，本集團並未有任何重大資本開支。

## 或然負債

於報告期末，並無於財務報表內作出撥備的或然負債如下：

- (i) 根據本公司、瑞襄投資(本公司的附屬公司)及朱平先生(執行董事、董事會主席、本公司首席執行官兼控股股東)於2024年11月接獲的索償，瑞襄投資須向嵊泗彭博房地產開發有限公司(「嵊泗彭博」)及浙江安瀾酒店管理有限責任公司(「浙江安瀾」)(統稱「原告」)支付出資款人民幣200百萬元。此外，本公司及朱平先生將對瑞襄投資的出資責任承擔連帶責任。此索賠源於嵊泗彭博及浙江安瀾的破產清算案。該兩案的破產管理人浙江六和律師事務所聲稱，原告的人民幣200百萬元增資款並未實際用於原告的經營，構成抽逃出資，並要求本集團償還出資款。

董事及本集團的外部法律顧問認為，原告的訴訟索償並無事實或法律依據。瑞襄投資作為瑞威資本盈信精選契約型私募股權基金(「盈信基金」)的基金管理人，按照基金合同及相關投資合同的約定，管理和運用盈信基金的財產，於2020年9月起投資人民幣201.3百萬元用於嵊泗彭博的生產經營，該筆投資已於2022年2月自嵊泗彭博完全退出，瑞襄投資及盈信基金均非原告的實際股東，瑞襄投資及盈信基金不存在原告主張抽逃出資的情形。

根據本集團外部法律顧問的建議，董事認為，解決法律索償流出任何資金的可能性甚微，因此，本集團並未就訴訟產生的任何申索作出撥備。

(ii) 本集團就執行董事獲得銀行授出的法人經營貸款再接連以銀行貸款同等條件發放給本集團的貸款向銀行提供擔保。董事認為，由於公平值並不重大，因此毋須就擔保作出撥備。

除上文所披露者外，於本年度及直至本公告日期，本集團及本公司均無涉及任何對本集團財務狀況或經營業績構成重大不利影響的訴訟、仲裁或行政程序、索賠或爭議。

## 僱員及薪酬政策

於2024年12月31日，本集團合共聘用62名僱員(於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12月31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86.1百萬元，較2023年12月31日約人民幣136.0百萬元減少約人民幣49.9百萬元，主要由於本年度本集團從基金上海瑞習投資企業(有限合夥)中退夥，並以非貨幣分配方式獲得一筆債權，該筆債權於本年末計入按公平值計入損益的於金融資產的投資計量。

按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資詳情如下：

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	本年度 已收股息 (人民幣千元)	於2024年 12月31日 之公平值 (人民幣千元)	佔本集團 於2024年 12月31日 之總資產 百分比	本年度 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 母基金IX <sup>(附註1)</sup>	商業不動產項目	48,000	78.7%	-	34,739	12.0%	(13,261)	35,225	股份發售募集 資金 <sup>(附註5)</sup>
2 母基金III <sup>(附註2)</sup>	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%	-	17,874	6.2%	(11,679)	16,918	內部資源
3 寧波梅山保稅港區 瑞翀投資管理合夥 企業(有限合夥) <sup>(附註3)</sup>	不良資產項目	29,481	5.9%	-	13,791	4.8%	(15,690)	14,695	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	14.4%	-	19,034	6.6%	(966)	17,886	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%	-	634	0.2%	(366)	974	內部資源
6 上海瑞習投資企業 (有限合夥) <sup>(附註3)</sup>	不良資產項目	-	-	-	-	-	-	50,296	內部資源
		<u>128,034</u>		<u>-</u>	<u>86,072</u>		<u>(41,962)</u>	<u>135,994</u>	

附註：

1. 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。
2. 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。
3. 寧波梅山保稅港區瑞翀投資管理合夥企業(有限合夥)及上海瑞習投資企業(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。
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12月31日，本集團按公平值計入損益的於金融資產的投資約為人民幣52.4百萬元，其中約人民幣43.1百萬元是本集團於本年度從基金上海瑞習投資企業(有限合夥)中退夥，並以非貨幣分配方式獲得的一筆債權，佔本集團於報告期末資產總值的5%以上，債權詳情如下：

公司名稱	投資方式	投資成本 (人民幣千元)	本年度 已收利息 (人民幣千元)	於2024年 12月31日 之公平值 (人民幣千元)	佔本集團	本年度
					於2024年 12月31日 之總資產 百分比	有關公平值 變動之未變現 收益/(虧損) (人民幣千元)
揚州瓜洲古鎮國際旅行 露營地有限公司	債權	48,377	-	43,140	14.9%	(5,237)

揚州瓜洲古鎮國際旅行露營地有限公司是一間於中國成立的有限責任公司，主營業務為房地產開發。於2024年12月31日，該公司名下擁有位於江蘇省楊州市瓜洲古鎮的三宗土地、一棟別墅和一棟會所。該筆債權是本集團從母基金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，無利息，並將於2027年6月到期。本集團將積極督促並推動該公司名下資產的銷售變現，實現債權回收。

除上文披露者外，於2024年12月31日本集團並無其他單筆佔總資產5%以上的金融資產投資。

## 投資物業概要

於2024年12月31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

## 與我們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12月31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12月31日，概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。本年度，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，應區分主席與首席執行官的角色，不由一人同時兼任。本年度，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，此將有利於政策的持續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(每年舉行至少四次定期會議討論本集團業務及營運議題)的架構適當且權力平衡，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行為守則(「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，彼等於本年度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價格敏感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」)，其條款不遜於標準守則所訂標準。於本年度，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

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。

## 股份計劃

於本年度，根據上市規則第17章，本公司並無實行任何股份計劃。

## 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本年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股，(如有))。

## 股東周年大會

本公司本年度的股東周年大會(「股東周年大會」)將於2025年6月13日(星期五)舉行。股東應參閱本公司將寄發的本公司通函、股東周年大會通告及隨附的代表委任表格瞭解有關股東周年大會的詳情。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於2025年6月6日(星期五)至2025年6月13日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間本公司將不予辦理任何股份(「股份」)過戶登記。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2025年6月5日(星期四)下午4時30分前送達本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(就H股股東而言)或本公司中國主要辦事處，地址為上海市浦東新區世紀大道1198號世紀匯一座7樓707單元(就內資股股東而言)以辦理登記手續。

## 競爭權益

於本年度，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連絡人(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。

## 報告期後事項

於報告期後及直至本公告日期並無發生任何重要事項。

## 核數師工作範圍

本集團之核數師安永會計師事務所(「安永」)已就本集團載於初步公告之本年度綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團本年度之初步綜合財務報表所載金額核對一致。由於安永就此進行之工作不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則所進行之鑒證工作，因此安永並無對初步公告提供任何保證。

## 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本年度的年度業績。

## 刊發全年業績公告及年報

本全年業績公告刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.realwaycapital.com](http://www.realwaycapital.com))，而載有上市規則規定的所有數據的本年度年報將適時於聯交所及本公司各自的網站登載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，2025年3月28日

截至本公告日期，本公司董事會包括執行董事朱平先生、段克儉先生及樊磊先生；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。