



瑞威资管  
REALWAY CAPITAL

# 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.HK

中期報告

# 2024



# 目錄

|                      |    |
|----------------------|----|
| 公司資料                 | 2  |
| 財務摘要                 | 4  |
| 管理層討論與分析             | 5  |
| 企業管治及其他資料            | 20 |
| 未經審核中期簡明綜合損益及其他全面收益表 | 29 |
| 未經審核中期簡明綜合財務狀況表      | 31 |
| 未經審核中期簡明綜合權益變動表      | 33 |
| 未經審核中期簡明綜合現金流量表      | 34 |
| 中期簡明綜合財務報表附註         | 36 |

# 公司資料

---

## 董事

### 執行董事

朱平先生(主席兼首席執行官)

段克儉先生

樊磊先生(自2024年8月30日起獲委任)

陳敏女士(自2024年8月30日起辭任)

### 非執行董事

成軍先生

王旭陽先生

### 獨立非執行董事

尚健先生

楊惠芳女士

朱洪超先生

## 監事

蔡璐懿女士(主席)

陸希立先生

王娟萍女士

## 審核委員會

楊惠芳女士(主席)

尚健先生

朱洪超先生

## 提名委員會

朱平先生(主席)

尚健先生

楊惠芳女士

## 薪酬委員會

朱洪超先生(主席)

楊惠芳女士

朱平先生(自2024年8月30日起獲委任)

陳敏女士(自2024年8月30日起辭任)

## 公司秘書

劉惠儀女士

## 註冊辦事處

中國

上海

自由貿易試驗區

張楊路828-838號(雙)

26G-3室

## 中國主要營業地點

中國

上海

浦東新區

世紀大道1198號

世紀匯一座7樓707單元

郵編200122

## 香港主要營業地點

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場第一座29樓

# 公司資料

---

## 授權代表

朱平先生(自 2024 年 8 月 30 日起獲委任)

劉惠儀女士

陳敏女士(自 2024 年 8 月 30 日起辭任)

## H 股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道 16 號

遠東金融中心 17 樓

## 法律顧問(關於香港法律)

何韋律師行

香港中環

遮打道 18 號

歷山大廈 27 樓

## 核數師

安永會計師事務所

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

香港

鰂魚涌

英皇道 979 號

太古坊濠豐大廈 27 樓

## 主要往來銀行

招商銀行

中國上海

長寧區水城南路 75 號

上海古北支行

## 股份代號

1835

## 公司網站

<https://www.realwaycapital.com>

# 財務摘要

|   | 於及截至6月30日止六個月  |                | 於及截至12月31日止年度 |               |               |               |               |
|---|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   | 2024<br>(未經審核) | 2023<br>(未經審核) | 2023<br>(經審核) | 2022<br>(經審核) | 2021<br>(經審核) | 2020<br>(經審核) | 2019<br>(經審核) |
| <b>經營業績</b>                               |                |                |               |               |               |               |               |
| 收益(人民幣千元)                                 | <b>14,411</b>  | 10,136         | 17,872        | 36,753        | 54,200        | 69,074        | 125,234       |
| 期內/年內(虧損)/溢利<br>(人民幣千元)                   | <b>(3,289)</b> | (29,728)       | (57,925)      | (34,613)      | (39,382)      | 7,764         | 6,774         |
| 以下人士應佔(虧損)/純利：<br>母公司擁有人(人民幣千元)           | <b>(3,142)</b> | (29,550)       | (56,733)      | (34,493)      | (39,227)      | 4,426         | 9,451         |
| <b>盈利</b>                                 |                |                |               |               |               |               |               |
| 母公司普通股股權持有人<br>應佔每股基本及攤薄<br>(虧損)/盈利(人民幣分) | <b>(2.05)</b>  | (19.27)        | (37.00)       | (22.49)       | (25.58)       | 2.89          | 6.16          |
| <b>資產、負債及權益</b>                           |                |                |               |               |               |               |               |
| 總資產(人民幣千元)                                | <b>308,632</b> | 323,621        | 334,150       | 362,385       | 391,556       | 443,582       | 434,826       |
| 總負債(人民幣千元)                                | <b>39,342</b>  | 22,850         | 61,115        | 31,910        | 25,192        | 37,780        | 34,869        |
| 權益總額(人民幣千元)                               | <b>269,290</b> | 300,771        | 273,035       | 330,475       | 366,364       | 405,802       | 399,957       |

# 管理層討論與分析

---

## 業務表現

作為一家中華人民共和國(「中國」)的資產管理公司，上海瑞威資產管理股份有限公司(「本公司」、「公司」)及其附屬公司(統稱「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。截至2024年6月30日止六個月(「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。

## 管理層討論與分析

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<br>6月30日<br>管理資產<br>人民幣百萬元 | 2023年<br>12月31日<br>管理資產<br>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)                           |
| <b>總計</b>     | <b>2,071.6</b>                   | <b>2,183.6</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<br>人民幣<br>百萬元 | 佔比<br>%       | 項目數量        | 管理資產<br>人民幣<br>百萬元 | 佔比<br>%       |
| 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%         |
| <b>總計</b>  | <b>14</b>  | <b>2,071.6</b>     | <b>100.0%</b> | <b>14</b>   | <b>2,183.6</b>     | <b>100.0%</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)。

# 管理層討論與分析

---

## 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。

## 管理層討論與分析

---

**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。

## 管理層討論與分析

**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<br>(未經審核) | 2023 年<br>(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   | <b>9,528</b>     | 5,758            | 3,770 | 65.5%  |
| 諮詢費收入     | <b>4,301</b>     | 4,378            | (77)  | (1.8%) |
| 租賃費收入     | <b>582</b>       | -                | 582   | 100.0% |
| <b>總計</b> | <b>14,411</b>    | 10,136           | 4,275 | 42.2%  |

## 管理層討論與分析

---

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。

## 管理層討論與分析

### 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，加大了对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%)。

## 管理層討論與分析

---

### 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，本公司董事（「董事」）會（「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。

### 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。

# 管理層討論與分析

## 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<br>(人民幣千元) | 佔基金權益<br>之百分比 | 報告期<br>已收股息<br>(人民幣千元) | 於2024年<br>6月30日<br>之公平值<br>(人民幣千元) | 佔本集團<br>於2024年<br>6月30日<br>之總資產<br>百分比 | 報告期<br>有關公平值<br>變動之未<br>變現收益/<br>(虧損)<br>(人民幣千元) | 於2023年<br>12月31日<br>之公平值<br>(人民幣千元) | 資金來源                  |
|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|---------------|------------------------|------------------------------------|--|--|-------------------------------------|-----------------------|
| 1 上海瑞習投資企業<br>(有限合夥) <sup>(附註1)</sup> | 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 <sup>(附註2)</sup>              | 商業不動產項目                               | 48,000          | 78.7%         | -                      | 35,150                             | 11.4%                                  | (12,850)   | 35,225                              | 股份發售募<br>集資金<br>(附註3) |
| 3 母基金III <sup>(附註2)</sup>             | 商業不動產項目、<br>城市化及重新<br>開發項目、<br>不良資產項目 | 29,553          | 9.9%          | -                      | 14,821                             | 4.8%                                   | (14,732)   | 16,918                              | 內部資源                  |

## 管理層討論與分析

| 基金名稱  | 投資項目類型                     | 投資成本<br>(人民幣千元) | 佔基金權益<br>之百分比 | 報告期<br>已收股息<br>(人民幣千元) | 於2024年<br>6月30日<br>之公平值<br>(人民幣千元) | 佔本集團                           | 報告期                                       | 於2023年<br>12月31日<br>之公平值<br>(人民幣千元) | 資金來源                             |
|---|----------------------------|-----------------|---------------|------------------------|------------------------------------|--------------------------------|---|-------------------------------------|----------------------------------|
|   |                            |                 |               |                        |                                    | 於2024年<br>6月30日<br>之總資產<br>百分比 | 有關公平值<br>變動之未<br>變現收益/<br>(虧損)<br>(人民幣千元) |                                     |                                  |
| 4 寧波梅山保稅港區<br>瑞聯投資管理合夥企業<br>(有限合夥) <sup>(附註1)</sup> | 不良資產項目                     | 29,481          | 5.9%          | -                      | 14,071                             | 4.6%                           | (15,410)                                  | 14,695                              | 內部資源                             |
| 5 母基金VIII <sup>(附註4)</sup>                          | 城市化及重新<br>開發項目、<br>商業不動產項目 | 20,000          | 14.4%         | -                      | 18,186                             | 5.9%                           | (1,814)                                   | 17,886                              | 股份發售募<br>集資金<br><sup>(附註5)</sup> |
| 6 天津潤石申威股權投資<br>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                             |
|   |                            | <b>176,411</b>  |               | <b>-</b>               | <b>133,452</b>                     |                                | <b>(42,959)</b>                           | <b>135,994</b>                      |                                  |

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聯投資管理合夥企業(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。

## 管理層討論與分析

- 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。
- 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<br>(平方米) | 永久業權 |
|---------------------------|----|----|---------------|------|
| 中國四川省成都市武侯區<br>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<br>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。

## 管理層討論與分析

---

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。

## 管理層討論與分析

---

於本中期報告日期，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程序，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程序，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。

# 企業管治及其他資料

---

## 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）。

## 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。

## 企業管治及其他資料

---

### 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。

## 企業管治及其他資料

### 董事、監事及最高行政人員於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2024年6月30日，董事、監事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的本公司股份(「股份」)、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須載入該條所指登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

| 董事                  | 持有的類別股份    | 權益性質    | 股份數目 <sup>(1)</sup> | 佔相關類別股本的概約持股百分比 <sup>(2)</sup> | 佔本公司股本總額的概約持股百分比 <sup>(3)</sup> |
|---------------------|------------|---------|---------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| 朱平先生 <sup>(4)</sup> | 內資股(「內資股」) | 受控制法團權益 | 115,000,000 (L)     | 100.0                          | 75.0                            |

附註：

- (L) 指好倉。
- 根據於2024年6月30日的已發行內資股之持股百分比計算。
- 根據於2024年6月30日的已發行股份總數153,340,000股計算。

## 企業管治及其他資料

4. 朱平先生全資擁有的上海盛軒投資諮詢有限公司為上海威冕投資合夥企業(有限合夥)、上海威匯投資合夥企業(有限合夥)及上海威燁投資合夥企業(有限合夥)的普通合夥人，而朱平先生亦間接全資擁有上海尊威實業發展有限公司。因此，朱平先生被視為於上述所有實體持有的全部內資股中擁有權益。

### 主要股東及其他人士於本公司的股份及相關股份中的權益及淡倉

於2024年6月30日，就本公司董事、監事及最高行政人員所知，根據證券及期貨條例第336條規定須存置之股份權益及／或淡倉登記冊所示，主要股東及其他人士(除本公司董事、監事及最高行政人員外)擁有本公司股份或相關股份的權益及／或淡倉如下：

| 股東姓名／名稱              | 持有的  |         | 股份數目 <sup>(1)</sup> | 佔相關                                 | 佔本公司                                |
|----------------------|------|---------|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
|                      | 類別股份 | 權益性質    |                     | 類別股本的<br>概約持股<br>百分比 <sup>(2)</sup> | 股本總額的<br>概約持股<br>百分比 <sup>(3)</sup> |
| 上海盛軒投資諮詢<br>有限公司     | 內資股  | 受控制法團權益 | 115,000,000 (L)     | 100.0                               | 75.0                                |
| 上海威冕投資合夥<br>企業(有限合夥) | 內資股  | 實益擁有人   | 79,012,675 (L)      | 68.7                                | 51.5                                |
| 上海威燁投資合夥<br>企業(有限合夥) | 內資股  | 實益擁有人   | 15,000,000 (L)      | 13.0                                | 9.8                                 |

## 企業管治及其他資料

| 股東姓名／名稱  | 持有的  |         | 股份數目 <sup>(1)</sup> | 佔相關                | 佔本公司               |
|--|------|---------|---------------------|--------------------|--------------------|
|  | 類別股份 | 權益性質    |                     | 類別股本的              | 股本總額的              |
|  |      |         |                     | 概約持股               | 概約持股               |
|  |      |         |                     | 百分比 <sup>(2)</sup> | 百分比 <sup>(3)</sup> |
| 上海威匯投資合夥<br>企業(有限合夥)   | 內資股  | 實益擁有人   | 13,875,000 (L)      | 12.1               | 9.0                |
| 上海尊威實業發展<br>有限公司   | 內資股  | 實益擁有人   | 7,112,325 (L)       | 6.2                | 4.6                |
| 孫金永  | H股   | 實益擁有人   | 4,132,000 (L)       | 10.8               | 2.7                |
| 高悅   | H股   | 實益擁有人   | 3,985,600 (L)       | 10.4               | 2.6                |
| 朱磊   | H股   | 實益擁有人   | 3,592,800 (L)       | 9.4                | 2.3                |
| 汪友林  | H股   | 實益擁有人   | 3,375,200 (L)       | 8.8                | 2.2                |
| 王瓊   | H股   | 實益擁有人   | 2,392,800 (L)       | 6.2                | 1.6                |
| 戴艷旻  | H股   | 實益擁有人   | 2,258,800 (L)       | 5.9                | 1.5                |
| 殷波   | H股   | 實益擁有人   | 2,010,000 (L)       | 5.2                | 1.3                |
| Everbright Focused Value<br>Fund   | H股   | 實益擁有人   | 2,000,000 (L)       | 5.2                | 1.3                |
| China Everbright Fund<br>Management Limited <sup>(4)</sup>               | H股   | 受控制法團權益 | 2,000,000 (L)       | 5.2                | 1.3                |
| China Everbright Assets<br>Management Holdings<br>Limited <sup>(5)</sup> | H股   | 受控制法團權益 | 2,000,000 (L)       | 5.2                | 1.3                |
| 中國光大控股<br>有限公司 <sup>(6)</sup>  | H股   | 受控制法團權益 | 2,000,000 (L)       | 5.2                | 1.3                |
| Honorich Holdings<br>Limited <sup>(7)</sup>                              | H股   | 受控制法團權益 | 2,000,000 (L)       | 5.2                | 1.3                |
| Datten Investments<br>Limited <sup>(8)</sup>                             | H股   | 受控制法團權益 | 2,000,000 (L)       | 5.2                | 1.3                |
| 中國光大集團<br>有限公司 <sup>(9)</sup>  | H股   | 受控制法團權益 | 2,000,000 (L)       | 5.2                | 1.3                |

## 企業管治及其他資料

| 股東姓名／名稱  | 持有的  |         | 股份數目 <sup>(1)</sup> | 佔相關                                 | 佔本公司                                |
|--|------|---------|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
|  | 類別股份 | 權益性質    |                     | 類別股本的<br>概約持股<br>百分比 <sup>(2)</sup> | 股本總額的<br>概約持股<br>百分比 <sup>(3)</sup> |
| 中國光大集團<br>股份公司 <sup>(10)</sup>   | H股   | 受控制法團權益 | 2,000,000 (L)       | 5.2                                 | 1.3                                 |
| 中央匯金投資有限<br>責任公司 <sup>(11)</sup>   | H股   | 受控制法團權益 | 2,000,000 (L)       | 5.2                                 | 1.3                                 |
| Everbright Absolute<br>Return Investment<br>Holdings Limited <sup>(12)</sup> | H股   | 受控制法團權益 | 2,000,000 (L)       | 5.2                                 | 1.3                                 |

附註：

- (L) 指好倉。
- 按於2024年6月30日的已發行相關類別股份股權的百分比計算。
- 按於2024年6月30日的已發行股份總數153,340,000股股份計算。
- China Everbright Fund Management Limited為Everbright Focused Value Fund的投資經理，並持有全部管理層股份。根據證券及期貨條例，China Everbright Fund Management Limited被視為於Everbright Focused Value Fund擁有權益的所有H股中擁有權益。
- China Everbright Fund Management Limited為一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司並由China Everbright Assets Management Holdings Limited全資擁有。根據證券及期貨條例，China Everbright Assets Management Holdings Limited被視為於China Everbright Fund Management Limited擁有權益的所有H股中擁有權益。
- China Everbright Assets Management Holdings Limited為一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司並由中國光大控股有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，中國光大控股有限公司被視為於China Everbright Assets Management Holdings Limited擁有權益的所有H股中擁有權益。

## 企業管治及其他資料

---

7. 中國光大控股有限公司為一間於香港註冊成立的有限責任公司並由Honorich Holdings Limited 擁有49.39%權益。根據證券及期貨條例，Honorich Holdings Limited 被視為於中國光大控股有限公司擁有權益的所有H股中擁有權益。
8. Honorich Holdings Limited 為一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司並由Datten Investments Limited 全資擁有。根據證券及期貨條例，Datten Investments Limited 被視為於Honorich Holdings Limited 擁有權益的所有H股中擁有權益。
9. Datten Investments Limited 為一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司並由中國光大集團有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，中國光大集團有限公司被視為於Datten Investments Limited 擁有權益的所有H股中擁有權益。
10. 中國光大集團有限公司為一間於香港註冊成立的有限責任公司並由中國光大集團股份公司全資擁有。根據證券及期貨條例，中國光大集團股份公司被視為於中國光大集團有限公司擁有權益的所有H股中擁有權益。
11. 中國光大集團股份公司為一間於中國成立的有限公司並由中央匯金投資有限責任公司擁有55.67%權益。根據證券及期貨條例，中央匯金投資有限責任公司被視為於中國光大集團股份公司擁有權益的所有H股中擁有權益。
12. Everbright Focused Value Fund 由Everbright Absolute Return Investment Holdings Limited 控制。根據證券及期貨條例，Everbright Absolute Return Investment Holdings Limited 被視為於Everbright Focused Value Fund 擁有權益的所有H股中擁有權益。

### 購股權計劃及股份獎勵計劃

報告期內，本公司並無根據上市規則第十七章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(有限合伙)（「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。截至本中期報告日期，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。

#### 更換執行董事、薪酬委員會成員及授權代表

自2024年8月30日起，陳敏女士不再擔任本公司執行董事、薪酬委員會成員及授權代表。

自2024年8月30日起，樊磊先生已獲委任為執行董事。

自2024年8月30日起，朱平先生已獲委任為本公司薪酬委員會成員及授權代表。

更多詳情，請參閱本公司日期為2024年8月30日的公告。

## 企業管治及其他資料

---

### 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.realwaycapital.com](http://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。

# 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<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2023年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| <b>收益</b>                        | 5  | <b>14,411</b>            | 10,136                   |
| 其他收入及收益                          | 5  | <b>523</b>               | 617                      |
| 行政開支                             |    | <b>(16,093)</b>          | (17,967)                 |
| 應收款項減值虧損撥回                       | 11 | <b>2,312</b>             | 733                      |
| 其他應收款項減值虧損撥回                     |    | <b>1</b>                 | -                        |
| 按公平值計入損益的於聯營公司或<br>合營企業的投資的公平值減少 | 12 | <b>(1,457)</b>           | (4,050)                  |
| 按公平值計入損益的金融資產的<br>公平值增加          |    | -                        | 173                      |
| 其他開支                             | 6  | <b>(6)</b>               | (24,001)                 |
| 融資成本                             |    | <b>(1,245)</b>           | (401)                    |
| 分佔以下溢利／(虧損)：                     |    |                          |                          |
| 合營企業                             |    | -                        | (254)                    |
| 聯營公司                             |    | <b>(1,751)</b>           | 5,293                    |
| <b>除稅前虧損</b>                     |    | <b>(3,305)</b>           | (29,721)                 |
| 所得稅(開支)／抵免                       | 7  | <b>16</b>                | (7)                      |
| <b>期內虧損</b>                      |    | <b>(3,289)</b>           | (29,728)                 |
| 以下應佔：                            |    |                          |                          |
| 母公司擁有人                           |    | <b>(3,142)</b>           | (29,550)                 |
| 非控股權益                            |    | <b>(147)</b>             | (178)                    |
|                                  |    | <b>(3,289)</b>           | (29,728)                 |

# 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<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2023年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| <b>母公司普通股股權持有人應佔每股虧損</b> |    |                          |                          |
| 基本及攤薄                    |    |                          |                          |
| 一期內虧損(人民幣分)              | 8  | <b>(2.05)</b>            | (19.27)                  |
| <b>期內虧損</b>              |    | <b>(3,289)</b>           | (29,728)                 |
| <b>其他全面收益</b>            |    |                          |                          |
| 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            |    | <b>9</b>                 | 47                       |
| 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)           |    | <b>9</b>                 | 47                       |
| <b>期內其他全面收益(扣除稅項)</b>    |    | <b>9</b>                 | 47                       |
| <b>期內全面虧損總額(扣除稅項)</b>    |    | <b>(3,280)</b>           | (29,681)                 |
| 以下應佔：                    |    |                          |                          |
| 母公司擁有人                   |    | <b>(3,133)</b>           | (29,503)                 |
| 非控股權益                    |    | <b>(147)</b>             | (178)                    |
|                          |    | <b>(3,280)</b>           | (29,681)                 |

# 未經審核中期簡明綜合財務狀況表

於 2024 年 6 月 30 日

|  | 附註 | 於 2024 年<br>6 月 30 日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於 2023 年<br>12 月 31 日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|--|----|---|---|
| <b>非流動資產</b>   |    |   |   |
| 物業、廠房及設備   |    | <b>618</b>                              | 856                                     |
| 投資物業   | 10 | <b>42,200</b>                           | 42,200                                  |
| 使用權資產  |    | <b>5,282</b>                            | 6,294                                   |
| 其他無形資產   |    | <b>2,915</b>                            | 308                                     |
| 於一間聯營公司的投資   |    | <b>3,887</b>                            | 5,638                                   |
| 按公平值計入損益的於聯營公司或<br>合營企業的投資(「按公平值計入損益<br>的於聯營公司或合營企業的投資」) | 12 | <b>36,078</b>                           | 36,199                                  |
| 遞延稅項資產   |    | <b>3,181</b>                            | 2,900                                   |
| 非流動資產總值  |    | <b>94,161</b>                           | 94,395                                  |
| <b>流動資產</b>  |    |   |   |
| 應收款項   | 11 | <b>71,325</b>                           | 64,937                                  |
| 預付款項、其他應收款項及其他資產   |    | <b>6,048</b>                            | 25,365                                  |
| 按公平值計入損益的於聯營公司或<br>合營企業的投資(「按公平值計入損益<br>的於聯營公司或合營企業的投資」) | 12 | <b>97,374</b>                           | 99,795                                  |
| 按公平值計入損益的金融資產<br>(「按公平值計入損益的金融資產」)                       |    | <b>14,359</b>                           | 37,048                                  |
| 現金及銀行結餘  | 13 | <b>25,365</b>                           | 12,610                                  |
| 流動資產總值   |    | <b>214,471</b>                          | 239,755                                 |

# 未經審核中期簡明綜合財務狀況表

於 2024 年 6 月 30 日

|                   | 附註 | 於 2024 年<br>6 月 30 日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於 2023 年<br>12 月 31 日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-------------------|----|---|---|
| <b>流動負債</b>       |    |   |   |
| 其他應付款項及應計費用       | 14 | <b>33,274</b>                           | 54,472                                  |
| 客戶預付款項            |    | <b>254</b>                              | -                                       |
| 租賃負債              |    | <b>2,005</b>                            | 2,175                                   |
| 流動負債總額            |    | <b>35,533</b>                           | 56,647                                  |
| <b>流動資產淨值</b>     |    | <b>178,938</b>                          | 183,108                                 |
| <b>總資產減流動負債</b>   |    | <b>273,099</b>                          | 277,503                                 |
| <b>非流動負債</b>      |    |   |   |
| 遞延稅項負債            |    | <b>539</b>                              | 275                                     |
| 租賃負債              |    | <b>3,270</b>                            | 4,193                                   |
| 非流動負債總額           |    | <b>3,809</b>                            | 4,468                                   |
| <b>資產淨值</b>       |    | <b>269,290</b>                          | 273,035                                 |
| <b>權益</b>         |    |   |   |
| <b>母公司擁有人應佔權益</b> |    |   |   |
| 股本                |    | <b>153,340</b>                          | 153,340                                 |
| 儲備                |    | <b>116,447</b>                          | 119,587                                 |
|                   |    | <b>269,787</b>                          | 272,927                                 |
| <b>非控股權益</b>      |    | <b>(497)</b>                            | 108                                     |
| <b>權益總額</b>       |    | <b>269,290</b>                          | 273,035                                 |

# 未經審核中期簡明綜合權益變動表

截至2024年6月30日止六個月

|                        | 母公司擁有人應佔       |                 |             |               |                |             |                  |                |              |                |
|------------------------|----------------|-----------------|-------------|---------------|----------------|-------------|------------------|----------------|--------------|----------------|
|                        | 以股份為           |                 |             |               |                |             | 累計虧損*            | 總計             | 非控股權益        | 權益總額           |
|                        | 股本             | 股份溢價*           | 股本儲備*       | 基礎付款儲備*       | 法定盈餘儲備*        | 匯兌波動儲備*     |                  |                |              |                |
|                        | (未經審核)         | (未經審核)          | (未經審核)      | (未經審核)        | (未經審核)         | (未經審核)      | (未經審核)           | (未經審核)         | (未經審核)       | (未經審核)         |
| 人民幣千元                  | 人民幣千元          | 人民幣千元           | 人民幣千元       | 人民幣千元         | 人民幣千元          | 人民幣千元       | 人民幣千元            | 人民幣千元          | 人民幣千元        |                |
| 於2023年12月31日及2023年1月1日 | 153,340        | 158,200         | 300         | 4,800         | 22,424         | 127         | (9,501)          | 329,690        | 785          | 330,475        |
| 期內虧損                   | -              | -               | -           | -             | -              | -           | (29,550)         | (29,550)       | (178)        | (29,728)       |
| 期內其他全面收益：              |                |                 |             |               |                |             |                  |                |              |                |
| 換算海外業務產生的匯兌差額          | -              | -               | -           | -             | -              | 47          | -                | 47             | -            | 47             |
| 期內全面虧損總額               | -              | -               | -           | -             | -              | 47          | (29,550)         | (29,503)       | (178)        | (29,681)       |
| 於2023年6月30日            | 153,340        | 158,200*        | 300*        | 4,800*        | 22,424*        | 174*        | (39,051)*        | 300,187        | 607          | 300,794        |
| 於2023年12月31日及2024年1月1日 | <b>153,340</b> | <b>158,200</b>  | <b>250</b>  | <b>4,800</b>  | <b>22,675</b>  | <b>147</b>  | <b>(66,485)</b>  | <b>272,927</b> | <b>108</b>   | <b>273,035</b> |
| 期內虧損                   | -              | -               | -           | -             | -              | -           | (3,142)          | (3,142)        | (147)        | (3,289)        |
| 期內其他全面收益：              |                |                 |             |               |                |             |                  |                |              |                |
| 換算海外業務產生的匯兌差額          | -              | -               | -           | -             | -              | 9           | -                | 9              | -            | 9              |
| 期內全面虧損總額               | -              | -               | -           | -             | -              | 9           | (3,142)          | (3,133)        | (147)        | (3,280)        |
| 收購非控股權益                | -              | -               | (7)         | -             | -              | -           | -                | (7)            | (458)        | (465)          |
| 於2024年6月30日            | <b>153,340</b> | <b>158,200*</b> | <b>243*</b> | <b>4,800*</b> | <b>22,675*</b> | <b>156*</b> | <b>(69,627)*</b> | <b>269,787</b> | <b>(497)</b> | <b>269,290</b> |

\* 於2024年6月30日，該等儲備賬目包括中期簡明綜合財務狀況表中的綜合儲備總額人民幣116,447,000元(2023年12月31日：人民幣119,587,000元)。

# 未經審核中期簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

|                              | 附註 | 2024年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2023年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|------------------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| <b>經營活動所得／(所用)現金流量</b>       |    |                          |                          |
| 除稅前虧損：                       |    | <b>(3,305)</b>           | (29,721)                 |
| 調整：                          |    |                          |                          |
| 融資成本                         |    | <b>1,245</b>             | 401                      |
| 利息收入                         | 5  | <b>(18)</b>              | (29)                     |
| 投資收入                         | 5  | <b>(204)</b>             | -                        |
| 應收款項減值虧損撥回                   | 11 | <b>(2,312)</b>           | (733)                    |
| 其他應收款項減值虧損撥回                 |    | <b>(1)</b>               | -                        |
| 物業、廠房及設備及使用權資產折舊             |    | <b>1,139</b>             | 1,139                    |
| 其他無形資產攤銷                     |    | <b>55</b>                | 33                       |
| 出售物業、廠房及設備的(收益)／虧損           |    | <b>(237)</b>             | 28                       |
| 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  | 6  | -                        | 23,959                   |
| 應佔合營企業及聯營公司的(溢利)／虧損          |    | <b>1,751</b>             | (5,039)                  |
| 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 | 12 | <b>1,457</b>             | 4,050                    |
| 按公平值計入損益的金融資產公平值增加           |    | -                        | (172)                    |
| 應收款項減少／(增加)                  |    | <b>(4,075)</b>           | 8,338                    |
| 預付款項、其他應收款項及其他資產減少           |    | <b>19,493</b>            | 351                      |
| 其他應付款項及應計費用減少                |    | <b>(2,772)</b>           | (4,218)                  |
| 客戶墊款增加                       |    | <b>254</b>               | -                        |
| 受限制銀行存款增加                    | 13 | <b>(1,154)</b>           | -                        |
| 經營所得／(所用)現金                  |    | <b>11,316</b>            | (1,613)                  |
| 已收利息                         |    | <b>18</b>                | 29                       |
| 已付稅項                         |    | -                        | (898)                    |
| 經營活動所得／(所用)現金流量淨額            |    | <b>11,334</b>            | (2,482)                  |

# 未經審核中期簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

|                                  | 附註 | 2024年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2023年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|----------------------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| <b>投資活動所得現金流量</b>                |    |                          |                          |
| 按公平值計入損益的金融資產投資減少                |    | <b>22,689</b>            | -                        |
| 出售按公平值計入損益的於聯營公司或<br>合營企業的投資所得款項 | 12 | <b>1,085</b>             | 25,354                   |
| 按公平值計入損益的於聯營公司或合營<br>企業的投資所得股息收入 |    | -                        | 101                      |
| 購買其他無形資產                         |    | <b>(1,628)</b>           | -                        |
| 購買物業、廠房及設備項目                     |    | <b>(12)</b>              | (157)                    |
| 出售物業、廠房及設備項目                     |    | <b>361</b>               | -                        |
| 投資收入                             | 5  | <b>204</b>               | -                        |
| 收購附屬公司                           |    | <b>(21,500)</b>          | -                        |
| 投資活動所得現金流量淨額                     |    | <b>1,199</b>             | 25,298                   |
| <b>融資活動所用現金流量</b>                |    |                          |                          |
| 關聯方墊款                            |    | <b>10,255</b>            | (3,400)                  |
| 償還其他貸款                           |    | <b>(8,800)</b>           | -                        |
| 已付利息                             |    | <b>(1,216)</b>           | -                        |
| 支付租賃負債                           |    | <b>(1,180)</b>           | (1,310)                  |
| 融資活動所用現金流量淨額                     |    | <b>(941)</b>             | (4,710)                  |
| <b>現金及現金等價物增加淨額</b>              |    |                          |                          |
| 期初現金及現金等價物                       |    | <b>12,610</b>            | 13,173                   |
| 匯率變動影響淨額                         |    | <b>9</b>                 | 47                       |
| 期末現金及現金等價物                       |    | <b>24,211</b>            | 31,326                   |
| <b>現金及現金等價物結餘分析</b>              |    |                          |                          |
| 現金流量表列賬之現金及現金等價物                 | 13 | <b>24,211</b>            | 31,326                   |

# 中期簡明綜合財務報表附註

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。

# 中期簡明綜合財務報表附註

2024年6月30日

## 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<br>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（「 <b>2020年修訂</b> 」） |
| 國際會計準則第1號的修訂                     | 附帶契約的非流動負債（「 <b>2022年修訂</b> 」）   |
| 國際會計準則第7號及<br>國際財務報告準則<br>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 — 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 — 承租人不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。

# 中期簡明綜合財務報表附註

2024年6月30日

## 3. 會計政策及披露事項變動(續)

下文載述經修訂國際財務報告準則的性質及影響：(續)

- (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。

# 中期簡明綜合財務報表附註

2024年6月30日

## 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<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2023年<br>人民幣千元<br>(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                      |

# 中期簡明綜合財務報表附註

2024年6月30日

## 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<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2023年<br>人民幣千元<br>(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                   |

### 客戶合約收益

分類收益資料

|          | 截至6月30日止六個月              |                          |
|----------|--------------------------|--------------------------|
|          | 2024年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2023年<br>人民幣千元<br>(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       | 13,829                   | 10,136                   |
| 收益確認的時間  |                          |                          |
| 隨時間轉讓服務  | 13,829                   | 10,136                   |

# 中期簡明綜合財務報表附註

2024年6月30日

## 5. 收益、其他收入及收益(續)

其他收入及收益的分析如下：

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

## 6. 其他開支

其他開支的分析如下：

|                 | 截至6月30日止六個月              |                          |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
|                 | 2024年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2023年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| <b>其他開支</b>     |                          |                          |
| 轉讓基金權益的虧損       | -                        | 23,959                   |
| 出售物業、廠房及設備項目的虧損 | 6                        | 28                       |
| 其他              | -                        | 14                       |
|                 | <b>6</b>                 | 24,001                   |

## 中期簡明綜合財務報表附註

2024年6月30日

### 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              |                          |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
|                   | 2024年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2023年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 報告期內即期所得稅開支— 中國內地 | -                        | 7                        |
| 遞延稅項              | <b>(16)</b>              | -                        |
| 報告期內稅項開支／(抵免)總額   | <b>(16)</b>              | 7                        |

# 中期簡明綜合財務報表附註

2024年6月30日

## 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<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2023年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| <b>虧損</b>                     |                          |                          |
| 計算每股基本虧損所用母公司<br>普通股股權持有人應佔虧損 | <b>(3,142)</b>           | (29,550)                 |

  

|                               | 股份數目               |             |
|-------------------------------|--------------------|-------------|
|                               |                    |             |
| <b>股份</b>                     |                    |             |
| 計算每股基本虧損所用中期期間<br>已發行普通股加權平均數 | <b>153,340,000</b> | 153,340,000 |

## 9. 股息

董事不建議就報告期派付股息(2023年：無)。

# 中期簡明綜合財務報表附註

2024年6月30日

## 10. 投資物業

|              | 2024年<br>6月30日<br>人民幣千元 |
|--------------|-------------------------|
| 於1月1日的賬面值    | 42,200                  |
| 來自公平值調整的虧損淨額 | -                       |
| 於6月30日的賬面值   | 42,200                  |

本集團的投資物業位於中國內地。本集團的投資物業於2024年6月30日重估為人民幣42,200,000元(2023年12月31日：人民幣42,200,000元)。每年，本集團的財務總監及最高行政人員決定及委任外部估值師負責本集團物業的外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業標準。在為中期及年度財務報告進行估值時，本集團的財務總監及最高行政人員會每年兩次與估值師就估值假設及估值結果進行討論。

# 中期簡明綜合財務報表附註

2024年6月30日

## 10. 投資物業(續)

### 公平值層級

下表說明本集團投資物業的公平值計量層級：

|                | 於2024年6月30日的公平值計量使用 |       |        |        |
|----------------|---------------------|-------|--------|--------|
|                | 活躍                  | 重大可觀察 | 重大不可觀察 |        |
|                | 市場報價                | 輸入數據  | 輸入數據   |        |
|                | (第1級)               | (第2級) | (第3級)  | 總計     |
|                | 人民幣千元               | 人民幣千元 | 人民幣千元  | 人民幣千元  |
| 經常性公平值就以下各項計量： |                     |       |        |        |
| 商業物業           | -                   | -     | 42,200 | 42,200 |
| 總計             | -                   | -     | 42,200 | 42,200 |

期內，第1級與第2級之間並無公平值計量轉移，亦無轉入或轉出第3級(2023年：無)。

以下為投資物業估值所用估值技術及主要輸入數據的概要：

| 估值技術 | 重大不可觀察輸入數據          | 於2024年6月30日<br>範圍或加權平均值 |
|------|---------------------|-------------------------|
| 比較法  | 經調整市價<br>(人民幣元/平方米) | 11,974至16,402           |

商業物業的公平值乃使用比較法釐定，並參考相關市場可得的每平方米可資比較市價以得出該等物業的公平值，且已作出調整(如交易價格折讓及樓層調整)以計入差額。

市價大幅上升/下跌將導致投資物業的公平值大幅增加/減少。

# 中期簡明綜合財務報表附註

2024年6月30日

## 11. 應收款項

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

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(附註15)。

# 中期簡明綜合財務報表附註

2024年6月30日

## 11. 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：

|      | 2024年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2023年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(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   | 71,325                            | 64,937                            |

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<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2023年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(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)                          |
| 已撇銷為不可收回賬款 | -                                 | (6,861)                           |
| 期／年末       | 17,427                            | 19,739                            |

## 中期簡明綜合財務報表附註

2024年6月30日

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

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。

## 中期簡明綜合財務報表附註

2024年6月30日

### 12. 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<br>人民幣千元    | 按公平值<br>計入損益的<br>於聯營公司<br>或合營企業的<br>投資的公平值<br>增加／(減少)<br>人民幣千元 | 總計<br>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 | 177,496        | (41,502)   | 135,994        |
| 包括：          |                |  |                |
| 即期部分         | 128,496        | (28,701)   | 99,795         |
| 非即期部分        | 49,000         | (12,801)   | 36,199         |
| 於2024年1月1日   | <b>177,496</b> | <b>(41,502)</b>  | <b>135,994</b> |
| 變動           | -              | (1,457)  | (1,457)        |
| 終止確認及／或變現    | (1,085)        | -  | (1,085)        |
| 於2024年6月30日  | <b>176,411</b> | <b>(42,959)</b>  | <b>133,452</b> |
| 包括：          |                |  |                |
| 即期部分         | <b>127,411</b> | <b>(30,037)</b>  | <b>97,374</b>  |
| 非即期部分        | <b>49,000</b>  | <b>(12,922)</b>  | <b>36,078</b>  |

# 中期簡明綜合財務報表附註

2024年6月30日

## 13. 現金及銀行結餘

|           | 2024年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2023年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 現金及銀行結餘   | 25,365                            | 12,610                            |
| 減：受限制銀行存款 | 1,154                             | -                                 |
| 現金及現金等價物  | 24,211                            | 12,610                            |

於2024年6月30日，本集團現金及銀行結餘以港元(「港元」)計值的總額為人民幣1,121,000元(2023年12月31日：人民幣1,150,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金按每日銀行存款利率之浮動利率計息。

# 中期簡明綜合財務報表附註

2024年6月30日

## 14. 其他應付款項及應計費用

|                | 2024年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2023年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(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(附註15)* | 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                               |
|                | <b>33,274</b>                     | 54,472                            |

\* 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。

# 中期簡明綜合財務報表附註

2024年6月30日

## 15. 關聯方交易

### (a) 重大關聯方交易

|                         | 截至6月30日止六個月              |                          |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                         | 2024年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2023年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 最終控股股東控制的公司提供的服務        | 59                       | 25                       |
| 向合營企業及聯營公司提供的<br>基金管理服務 | -                        | 25                       |

附註：交易按各方相互協定的條款及條件進行。

### (b) 與關聯方的未償還結餘

|       | 2024年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2023年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|       | 應收關連公司款項：                         |                                   |
| 貿易相關： |                                   |                                   |
| 合營企業  | 216                               | 304                               |
| 聯營公司  | 29,540                            | 27,443                            |

# 中期簡明綜合財務報表附註

2024年6月30日

## 15. 關聯方交易(續)

### (b) 與關聯方的未償還結餘(續)

|           | 2024年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2023年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 應收關連公司款項： |                                   |                                   |
| 非貿易相關：    |                                   |                                   |
| 合營企業      | 841                               | 741                               |
| 應付關連公司款項： |                                   |                                   |
| 貿易相關：     |                                   |                                   |
| 一間聯營公司    | 2,335                             | 2,335                             |
| 應付關連公司款項： |                                   |                                   |
| 非貿易相關：    |                                   |                                   |
| 最終控股公司    | 21,122                            | 10,661                            |
| 合營企業      | 175                               | -                                 |

2024年6月30日

## 16. 結構性實體的權益

### a. 合併結構性實體權益

對於本集團作為管理人、投資顧問或普通合夥人的該等結構性實體，本集團會評估其所持投資與所獲報酬的總和，是否導致對該等結構性實體活動可變回報的享有權達到表明本集團為主要責任人的程度。倘若本集團擔任主要責任人角色，於該情況下，則須對有關結構性實體合併入賬。

本集團於報告期內並無對任何結構性實體合併入賬。

### b. 未合併結構性實體權益

本集團於期內作為管理人或普通合夥人對結構性實體行使權力。管理層認為，本集團於其擁有權益的該等結構性實體可獲得的可變回報並不重大。因此，本集團並無對該等結構性實體合併入賬。

本集團將其管理的未合併結構性實體投資分類為按公平值計入損益計量之於聯營公司或合營企業的投資。於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團於未合併結構性實體的投資賬面值分別為人民幣133.5百萬元及人民幣136.0百萬元。

此外，本集團亦擔任若干結構性實體的基金管理人（不作任何投資）。截至2024年6月30日止期間及截至2023年12月31日止年度，該等未合併結構性實體產生的管理費分別為人民幣9.5百萬元及人民幣9.8百萬元。

# 中期簡明綜合財務報表附註

2024年6月30日

## 16. 結構性實體的權益(續)

### b. 未合併結構性實體權益(續)

未合併結構性實體權益於綜合財務狀況表的賬面值與本集團於未合併結構性實體所持權益虧損的最高風險敞口相若。

於2024年6月30日，本集團所管理基金的資產管理規模合共約為人民幣2,071.6百萬元(2023年12月31日：人民幣2,183.6百萬元)。

## 17. 按類別劃分的金融工具

於報告期末各類金融工具的賬面值如下：

### 金融資產

|                             | 2024年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2023年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>按攤銷成本計量：</b>             |                                   |                                   |
| 應收款項(附註11)                  | <b>71,325</b>                     | 64,937                            |
| 計入預付款項、其他應收款項及<br>其他資產的金融資產 | <b>4,563</b>                      | 23,915                            |
| 現金及銀行結餘(附註13)               | <b>25,365</b>                     | 12,610                            |
| <b>按公平值計入損益計量：</b>          |                                   |                                   |
| 按公平值計入損益的金融資產               | <b>14,359</b>                     | 37,048                            |
|                             | <b>115,612</b>                    | 138,510                           |

# 中期簡明綜合財務報表附註

2024年6月30日

## 17. 按類別劃分的金融工具(續)

### 金融負債

|                              | 2024年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2023年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>其他金融負債：</b>               |                                   |                                   |
| 計入其他應付款項及應計費用的<br>金融負債(附註14) | <b>23,859</b>                     | 49,421                            |

管理層已評定，現金及銀行結餘、應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公平值與其賬面值相若，乃主要由於該等工具的短期到期性質所致。

本集團的財務部由首席財務官管理，而首席財務官負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。財務經理直接向首席財務官及審核委員會報告。於各報告日期，財務部分析金融工具價值變動並釐定估值所用重大輸入數據。估值由首席財務官審核及審批。

金融資產及負債的公平值按自願雙方於現有交易(而非強制性或清盤銷售)中可能交換的工具的金額列賬。

# 中期簡明綜合財務報表附註

2024年6月30日

## 17. 按類別劃分的金融工具(續)

本集團的金融工具賬面值及公平值(該等賬面值與公平值合理相若者除外)如下：

|             | 賬面值           |        | 公平值           |        |
|-------------|---------------|--------|---------------|--------|
|             | 2024年         | 2023年  | 2024年         | 2023年  |
|             | 6月30日         | 12月31日 | 6月30日         | 12月31日 |
|             | 人民幣千元         | 人民幣千元  | 人民幣千元         | 人民幣千元  |
| <b>金融資產</b> |               |        |               |        |
| 按公平值計入損益的   |               |        |               |        |
| 金融資產        | <b>14,359</b> | 37,048 | <b>14,359</b> | 37,048 |

## 18. 公平值及公平值層級

公平值估值的重大不可觀察輸入數據連同2024年6月30日的定量敏感性分析概述如下：

| 金融資產                            | 公平值層級 | 估值技術及<br>主要輸入數據   | 重大不可<br>觀察輸入數據 | 不可觀察輸入數據<br>與公平值關係    |
|---------------------------------|-------|-------------------|----------------|-----------------------|
| 按公平值計入損益的<br>於聯營公司或合營<br>企業的投資： | 第3級   | 根據相關投資的<br>資產淨值計算 | 相關投資的資產淨值      | 相關投資的資產淨值<br>越高，公平值越高 |
| —其他不動產項目*                       | 第3級   | 現金流量貼現模型          | 風險調整貼現率        | 風險調整貼現率<br>越低，公平值越高   |

# 中期簡明綜合財務報表附註

2024年6月30日

## 18. 公平值及公平值層級(續)

| 金融資產            | 公平值層級 | 估值技術及<br>主要輸入數據   | 重大不可<br>觀察輸入數據                               | 不可觀察輸入數據<br>與公平值關係  |
|-----------------|-------|---|--|---|
| 一可收回不良債務<br>資產* | 第3級   | 未來現金流量貼現現金<br>流量基於預期按可收<br>回金額估計，按反映<br>管理層就預計風險水<br>平最佳估計的比率貼<br>現 | 預計可收回金額<br><br>預計收回日期<br><br>預計風險水平<br>調整貼現率 | 預計可收回金額<br>越高，公平值越高<br><br>預計可收回日期<br>越早，公平值越高<br><br>貼現率越低，<br>公平值越高 |

\* 該等項目提供基金投資的相關資產如何按公平值計量的資料。

本集團於第3級下分類為按公平值計入損益的金融資產的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日為人民幣133,452,000元(2023年12月31日：人民幣135,994,000元)。重大不可觀察輸入數據為基金作出的相關投資的資產淨值。相關投資資產淨值每增加／減少5%，倘所有其他可變量保持不變，則該等投資賬面值於2024年6月30日將增加／減少人民幣6,673,000元(2023年12月31日：人民幣6,800,000元)。

# 中期簡明綜合財務報表附註

2024年6月30日

## 18. 公平值及公平值層級(續)

### 公平值層級

下表列示本集團金融工具的公平值計量層級：

### 按公平值計量的資產：

於**2024年6月30日**

|                            | 公平值計量利用                  |               |               | 總計<br>人民幣千元 |
|----------------------------|--------------------------|---------------|---------------|-------------|
|                            | 活躍市場報價<br>(第1級)<br>人民幣千元 | 重大可觀察         | 重大不可觀察        |             |
|                            |                          | 輸入數據<br>(第2級) | 輸入數據<br>(第3級) |             |
|                            |                          | 人民幣千元         | 人民幣千元         |             |
| 按公平值計入損益的金融資產              | 311                      | -             | 14,048        | 14,359      |
| 按公平值計入損益的於聯營公司<br>或合營企業的投資 | -                        | -             | 133,452       | 133,452     |
|                            | 311                      | -             | 147,500       | 147,811     |

## 中期簡明綜合財務報表附註

2024年6月30日

### 18. 公平值及公平值層級(續)

#### 按公平值計量的資產：(續)

於2023年12月31日

|                            | 公平值計量利用         |                        |                         | 總計<br>人民幣千元 |
|----------------------------|-----------------|------------------------|-------------------------|-------------|
|                            | 活躍市場報價<br>(第1級) | 重大可觀察<br>輸入數據<br>(第2級) | 重大不可觀察<br>輸入數據<br>(第3級) |             |
|                            | 人民幣千元           | 人民幣千元                  | 人民幣千元                   |             |
| 按公平值計入損益的金融資產              | 20,000          | -                      | 17,048                  | 37,048      |
| 按公平值計入損益的於聯營公司<br>或合營企業的投資 | -               | -                      | 135,994                 | 135,994     |
|                            | 20,000          | -                      | 153,042                 | 173,042     |

於報告期，第1級與第2級之間公平值計量並無轉移，且金融資產及金融負債並無轉移至或轉出第3級。

於截至2024年6月30日止六個月及截至2023年12月31日止年度的第3級公平值計量的變動請參閱附註12。