



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
2025

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	18
未經審核中期簡明綜合損益及其他全面收益表	26
未經審核中期簡明綜合財務狀況表	28
未經審核中期簡明綜合權益變動表	30
未經審核中期簡明綜合現金流量表	31
中期簡明綜合財務報表附註	33



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

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

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
劉惠儀女士

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				
	2025 (未經審核)	2024 (未經審核)	2024 (經審核)	2023 (經審核)	2022 (經審核)	2021 (經審核)	2020 (經審核)
經營業績							
收益(人民幣千元)	18,033	14,411	26,312	17,872	36,753	54,200	69,074
期內／年內溢利／(虧損)							
(人民幣千元)	2,426	(3,289)	(13,201)	(57,925)	(34,613)	(39,382)	7,764
以下人士應佔純利／(淨虧損)：							
母公司擁有人(人民幣千元)	2,494	(3,142)	(13,105)	(56,733)	(34,493)	(39,227)	4,426
盈利							
母公司普通股股權持有人							
應佔每股基本及攤薄							
盈利／(虧損)(人民幣分)	1.63	(2.05)	(8.55)	(37.00)	(22.49)	(25.58)	2.89
資產、負債及權益							
總資產(人民幣千元)	295,306	308,632	289,841	334,150	362,385	391,556	443,582
總負債(人民幣千元)	31,660	39,342	28,888	61,115	31,910	25,192	37,780
權益總額(人民幣千元)	263,646	269,290	260,953	273,035	330,475	366,364	405,802

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」）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業務、投資顧問業務、法律諮詢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。

隨著中國的房地產市場逐漸由增量開發轉向存量運營，不動產資管行業也迎來了結構性的變革，推動行業從「重開發、輕運營」向「重運營、強管理」的新模式跨越。本集團也順應市場發展趨勢，專注存量資產的價值挖掘與提升。截至2025年6月30日止六個月（「**報告期**」），本集團管理的基金投資的多個不動產項目在運營層面取得了顯著成效。對於商業中心項目，本集團聯合專業運營商，通過店鋪業態調整與品牌矩陣迭代，強化消費者黏性，推動了項目營業收入和客流量穩步增長。對於長租公寓項目，本集團依託精準的市場定位與有效的運營管理，提升了項目出租率與租金水平。此外，本集團積極對接各類金融機構，利用低利率的窗口期，落實項目貸款置換，亦有部分項目在報告期內獲得新增銀行貸款，推動被投項目綜合融資成本逐步降低，夯實了資產的抗風險能力。

管理層討論與分析

於2025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2,018.8百萬元。報告期內，本集團管理的一支基金採取非貨幣分配方式向基金份額持有人進行了清算分配。

下表載列於所示日期按基金類別劃分的管理資產明細^(附註1)：

	於2025年 6月30日 管理資產 人民幣百萬元	於2024年 12月31日 管理資產 人民幣百萬元
項目基金	1,565.0	1,599.2
母基金	565.5	566.9
減：項目基金中的母基金投資	(111.7)	(112.7)
總計	2,018.8	2,053.4

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)：

	於2025年6月30日			於2024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	1,283.2	63.6%	6	1,286.4	62.7%
城市化及重新開發項目	5	581.3	28.8%	5	612.7	29.8%
不良資產項目	3	154.3	7.6%	3	154.3	7.5%
總計	14	2,018.8	100.0%	14	2,053.4	100.0%

管理層討論與分析

附註：

1. 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。
2. 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2025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453.8百萬元（2024年12月31日：約人民幣454.2百萬元）。

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。

自2024年下半年起，本集團持續加大對投資顧問業務的培育力度，業務拓展成效顯著。繼2024年簽下多個不動產項目投資顧問後，2025年上半年，本集團又成功簽約山西商業綜合體戰略諮詢項目、四川購物中心投資顧問項目、江蘇住宅開發投資顧問等重要項目。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6個為新增的項目，投資顧問業務於報告期內為本集團貢獻約人民幣12.9百萬元的諮詢費收入。

管理層討論與分析

法律諮詢業務

本集團於2024年末開始佈局法律諮詢業務，並設立附屬公司瑞威邦創愛律(上海)科技服務有限公司(「瑞威邦創」)，為中小微企業及個人提供平價優質的法律服務。報告期內，瑞威邦創通過「集中獲客、集中運維、集中交付」的方式，累計服務逾百名企業及個人客戶，實現法律諮詢收入約人民幣1.2百萬元。

不動產租賃業務

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，報告期內實現租賃費收入約人民幣1.0百萬元。

未來展望

隨著政府一系列宏觀政策的落地見效，中國經濟展現了抗壓能力和強大韌性，經濟運行呈現穩中向好的態勢。本集團將依託深厚的專業積澱與過往積累的經驗，主動把握市場機遇，推動各業務板塊的增長與突破。

基金管理業務方面，本集團將通過精細化的管理與專業的資產運作，聚焦存量項目的價值提升，加速在管基金的回款。同時，積極關注REITs、ABS等不動產金融工具的發展動態，拓寬存量基金的退出渠道，鞏固本集團在不動產資管領域的領先地位。

管理層討論與分析

投資顧問業務方面，本集團將以客戶需求為導向，針對不同客戶的資產結構與投資目標，提供定製化的投顧方案，在不動產和不良資產領域構建投前、投中、投後的全周期服務閉環，匹配客戶的多元化需求。

法律諮詢業務方面，本集團將加大市場推廣與宣傳力度，通過新媒體平台輸出專業內容，利用線上引流、線下轉化的方式，精準獲取更多客源。在此基礎上，以服務精進為核心，優化人效管理，構築業務增長的新引擎。

除了上述業務板塊，本集團也洞察到個貸不良資產市場的發展潛力。在政策推動和經濟周期的雙重作用下，中國的個貸不良資產市場規模持續快速增長。本集團已於2024年參股浙江賦睿信息諮詢服務有限公司，佈局個貸不良資產收購與處置業務。未來，本集團將繼續分配更多資源發展個貸不良資產業務，招募具有豐富行業經驗的專業人才和團隊，從投資、處置、管理等維度切入，引入大數據、AI等技術賦能，開發個貸不良資產業務的巨大市場。

本集團將始終堅守合規運營底線，加強風險管理體系建設，確保各業務板塊在穩健的風險框架內實現可持續發展，不斷提升綜合實力，為股東（「股東」）創造更大價值，為行業發展貢獻更多力量。

管理層討論與分析

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，提供投資顧問服務及法律諮詢服務收取的諮詢費，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18.0百萬元，較去年同期增加約人民幣3.6百萬元或約25.1%。

下表載列所示期間按收入來源劃分的收益明細：

	2025 年 (未經審核)	截至 6 月 30 日止六個月		
		2024 年 (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	2,925	9,528	(6,603)	(69.3%)
諮詢費收入	14,101	4,301	9,800	227.9%
租賃費收入	1,007	582	425	73.0%
總計	18,033	14,411	3,622	25.1%

收入增加主要源於諮詢費收入較去年同期大幅增加約人民幣9.8百萬元。報告期內，本集團取得諮詢費收入約人民幣14.1百萬元，其中投資顧問業務的諮詢費收入約為人民幣12.9百萬元，法律諮詢業務的諮詢費收入約為人民幣1.2百萬元。

本集團自2024年下半年開始大力拓展投資顧問業務，精準洞察並抓住市場需求，報告期內新簽約項目取得諮詢費收入約人民幣9.6百萬元，而存量投顧項目亦穩定發展，取得諮詢費收入約人民幣3.3百萬元。與此同時，於2024年末啟動的法律諮詢業務也在2025年上半年實現良好開局，在報告期內取得約人民幣1.2百萬元的諮詢費收入。

管理層討論與分析

其他收入及收益

報告期內本集團取得其他收入及收益約人民幣2.0百萬元，較去年同期增加約人民幣1.5百萬元，主要由於本公司位於香港的附屬公司上善瑞威環球基金管理有限公司於報告期內開展證券自營業務，抓住香港股票市場的投資機會，實現了約人民幣1.9百萬元的投資收益。

行政開支

本集團於報告期的行政開支約為人民幣12.8百萬元，較去年同期的約人民幣16.1百萬元減少約人民幣3.3百萬元，主要由於本集團持續採取成本控制措施，人員成本較去年同期減少約人民幣3.1百萬元。

期內溢利

本集團於報告期內實現溢利約人民幣2.4百萬元，而去年同期則確認淨虧損約人民幣3.3百萬元。報告期內本集團成功實現扭虧為盈，主要得益於投資顧問業務持續發力，法律諮詢等新興業務逐步打開市場，多元業務佈局推動收益提升，而成本端則通過提升運營效率實現有效壓降。

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2025年6月30日，本集團的現金及現金等價物以及受限制現金合計約為人民幣7.7百萬元（2024年12月31日：人民幣11.2百萬元），主要以人民幣和港幣持有。

於報告期，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

管理層討論與分析

資產負債比率

於2025年6月30日，本集團計息負債約為人民幣19.0百萬元（2024年12月31日：約人民幣19.0百萬元），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2026年7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2026年7月到期。計息負債以人民幣計值。於2025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7.2%（2024年12月31日：約7.3%）。

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，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2025年6月30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。2024年，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，於2025年6月30日，本集團並無任何其他資產作抵押。

管理層討論與分析

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2025年6月30日，本集團並未有任何重大承擔(2024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。

資本開支

於2025年6月30日，本集團並未有任何重大資本開支(2024年12月31日：無)。

或然負債

有關本集團於2025年6月30日的或然負債詳情載於財務報表附註16。

僱員及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團合共聘用75名僱員(2024年12月31日：62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。

管理層討論與分析

按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資

於2025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84.9百萬元，較2024年12月31日的公平值約人民幣86.1百萬元減少約人民幣1.2百萬元，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2025年 6月30日 之公平值 (人民幣千元)	佔本集團 於2025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2024年 12月31日 之公平值 (人民幣千元)	資金來源
1 母基金IX ^(附註1)	商業不動產項目	48,000	78.7%	-	34,739	11.8%	(13,261)	34,739	股份發售募集 資金 ^(附註5)
2 母基金III ^(附註2)	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%	-	17,930	6.1%	(11,623)	17,874	內部資源
3 寧波梅山保税港區瑞聯投資 管理合夥企業 (有限合夥) ^(附註3)	不良資產項目	29,481	5.9%	-	13,791	4.7%	(15,690)	13,791	內部資源
4 母基金VIII ^(附註4)	城市化及重新開發項目、 商業不動產項目	20,000	14.4%	-	17,845	6.0%	(2,155)	19,034	股份發售募集 資金 ^(附註5)
5 天津潤石申威脫權投資 合夥企業(有限合夥)	商業不動產項目	1,000	0.1%	-	624	0.2%	(376)	634	內部資源
		128,034		-	84,929		(43,105)	86,072	

管理層討論與分析

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)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。

管理層討論與分析

按公平值計入損益的於金融資產的投資

於2025年6月30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54.6百萬元，其中約人民幣43.1百萬元是本集團於2024年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)	已收利息 (人民幣千元)	於2025年 6月30日 之公平值 (人民幣千元)	佔本集團	
					於2025年	報告期有關
					6月30日	公平值變動
					之總資產	之未變現
					百分比	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	52,244	-	43,140	14.6%	(9,104)

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2025年6月30日，該公司名下擁有位於江蘇省揚州市瓜洲古鎮的三宗土地、一棟別墅和一棟會所。該筆債權無利息，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。

除上文所披露者外，於2025年6月30日，本集團並無其他單筆佔總資產5%以上的金融資產投資。

管理層討論與分析

投資物業概要

於2025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 (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

重大投資或資本資產的未來計劃

於2025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2025年6月30日止六個月的中期股息(截至2024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。

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2025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 ⁽¹⁾	佔相關類別股份	佔本公司
				的概約持股百分比 ⁽²⁾	股本總額的概約持股百分比 ⁽³⁾
朱平先生 ⁽⁴⁾	內資股（「內資股」）	受控制法團權益	115,000,000 (L)	100.0	75.0
樊磊先生	H股（「H股」）	實益擁有人	578,000 (L)	1.5	0.4

附註：

1. (L) 指好倉。
2. 根據於2025年6月30日的已發行相關類別股份之持股百分比計算。
3. 根據於2025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2025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 類別股份	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	佔相關	佔本公司
				類別股份的 概約持股 百分比 ⁽²⁾	股本總額的 概約持股 百分比 ⁽³⁾
上海盛軒投資諮詢有限公司	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 類別股份	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	佔相關 類別股份的 概約持股 百分比 ⁽²⁾	佔本公司 股本總額的 概約持股 百分比 ⁽³⁾
上海威匯投資合夥 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 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
Everbright Focused Value Fund	H股	實益擁有人	2,000,000 (L)	5.2	1.3
China Everbright Fund Management Limited ⁽⁴⁾	H股	受控制法團權益	2,000,000 (L)	5.2	1.3
China Everbright Assets Management Holdings Limited ⁽⁵⁾	H股	受控制法團權益	2,000,000 (L)	5.2	1.3
中國光大控股 有限公司 ⁽⁶⁾	H股	受控制法團權益	2,000,000 (L)	5.2	1.3
Honorich Holdings Limited ⁽⁷⁾	H股	受控制法團權益	2,000,000 (L)	5.2	1.3
Datten Investments Limited ⁽⁸⁾	H股	受控制法團權益	2,000,000 (L)	5.2	1.3
中國光大集團 有限公司 ⁽⁹⁾	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 類別股份	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	佔相關 類別股份的 概約持股 百分比 ⁽²⁾	佔本公司 股本總額的 概約持股 百分比 ⁽³⁾
中國光大集團 股份公司 ⁽¹⁰⁾	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 責任公司 ⁽¹¹⁾	H股	受控制法團權益	2,000,000 (L)	5.2	1.3
Everbright Absolute Return Investment Holdings Limited ⁽¹²⁾	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 2025 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 2025 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。

股份計劃

報告期內，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

本公司或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（包括出售庫存股，（如有））。

企業管治及其他資料

報告期後事項

於報告期後及直至本中期報告日期並無發生任何重要事項。

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)及本公司網站(www.realwaycapital.com)。中期報告將於2025年8月25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2025年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	18,033	14,411
其他收入及收益	5	1,993	523
行政開支		(12,751)	(16,093)
應收款項減值虧損(確認)/撥回	10	(811)	2,312
其他應收款項減值虧損撥回		5	1
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	11	(1,143)	(1,457)
按公平值計入損益的金融資產的 公平值減少		(227)	–
其他開支		(6)	(6)
融資成本		(455)	(1,245)
分佔以下虧損：			
合營企業		(192)	–
聯營公司		(1,495)	(1,751)
除稅前溢利/(虧損)		2,951	(3,305)
所得稅(開支)/抵免	6	(525)	16
期內溢利/(虧損)		2,426	(3,289)
以下應佔：			
母公司擁有人	7	2,494	(3,142)
非控股權益		(68)	(147)
		2,426	(3,289)

未經審核中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
母公司普通股股權持有人應佔			
每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄			
一 期內溢利／(虧損)(人民幣分)	7	1.63	(2.05)
期內溢利／(虧損)		2,426	(3,289)
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)：			
匯兌差額：			
換算海外業務產生的匯兌差額		(33)	9
於其後期間可能重新分類至損益的			
其他全面(虧損)／收益淨額(扣除稅項)		(33)	9
期內其他全面(虧損)／收益(扣除稅項)		(33)	9
期內全面收益／(虧損)總額(扣除稅項)		2,393	(3,280)
以下應佔：			
母公司擁有人		2,461	(3,133)
非控股權益		(68)	(147)
		2,393	(3,280)

未經審核中期簡明綜合財務狀況表

於 2025 年 6 月 30 日

	附註	2025 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	2024 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		433	508
投資物業	9	42,270	42,270
使用權資產		2,117	2,838
其他無形資產		2,981	3,169
於合營企業的投資		322	111
於一間聯營公司的投資		4,497	5,992
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	35,363	35,373
遞延稅項資產		1,754	1,772
非流動資產總值		89,737	92,033
流動資產			
應收款項	10	87,564	77,553
預付款項、其他應收款項及其他資產		6,224	5,892
按公平值計入損益的於聯營公司或 合營企業的投資	11	49,566	50,699
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	54,557	52,435
受限制現金	13	500	1,421
現金及現金等價物	13	7,158	9,808
流動資產總值		205,569	197,808

未經審核中期簡明綜合財務狀況表

於 2025 年 6 月 30 日

		2025 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	2024 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
流動負債			
其他應付款項及應計費用	14	8,579	5,941
其他計息借款	15	18,955	19,000
合約負債		733	375
應付稅項		229	–
租賃負債		1,270	1,363
流動負債總額		29,766	26,679
流動資產淨值		175,803	171,129
總資產減流動負債		265,540	263,162
非流動負債			
遞延稅項負債		1,003	751
租賃負債		891	1,458
非流動負債總額		1,894	2,209
資產淨值		263,646	260,953
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		153,340	153,340
儲備		108,816	106,355
		262,156	259,695
非控股權益		1,490	1,258
權益總額		263,646	260,953

未經審核中期簡明綜合權益變動表

截至 2025 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*	儲備*	法定盈餘	匯兌波動							
											儲備*	儲備*	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 2024 年 1 月 1 日	153,340	158,200	250	4,800	22,675	147	(66,485)	272,927	108	273,035			
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	153,340	158,200	243	4,800	22,675	156	(69,627)	269,787	(497)	269,290			
於 2024 年 12 月 31 日及 2025 年 1 月 1 日	153,340	158,200	99	4,800	23,313	171	(80,228)	259,695	1,258	260,953			
期內溢利／（虧損）	-	-	-	-	-	-	2,494	2,494	(68)	2,426			
期內其他全面虧損：													
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	(33)	-	(33)	-	(33)			
期內全面收益／（虧損）總額	-	-	-	-	-	(33)	2,494	2,461	(68)	2,393			
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	300	300			
於 2025 年 6 月 30 日	153,340	158,200*	99*	4,800*	23,313*	138*	(77,734)*	262,156	1,490	263,646			

* 於 2025 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 108,816,000 元 (2024 年 12 月 31 日：人民幣 106,355,000 元)。

未經審核中期簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動(所用)/所得現金流量			
除稅前溢利/(虧損)：		2,951	(3,305)
調整：			
融資成本		455	1,245
利息收入	5	(5)	(18)
投資收入	5	(1,923)	(204)
應收款項減值虧損確認/(撥回)	10	811	(2,312)
其他應收款項減值虧損撥回		(5)	(1)
物業、廠房及設備及使用權資產折舊		799	1,139
其他無形資產攤銷		188	55
出售物業、廠房及設備的收益		-	(237)
應佔合營企業及聯營公司的虧損		1,687	1,751
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	11	1,143	1,457
按公平值計入損益的金融資產公平值			
減少		227	-
應收款項增加		(10,822)	(4,075)
預付款項、其他應收款項及其他資產			
(增加)/減少		(327)	19,493
其他應付款項及應計費用增加/(減少)		2,145	(2,772)
客戶墊款增加		358	254
受限制銀行存款減少/(增加)	13	921	(1,154)
經營所得現金		(1,397)	11,316
已收利息		5	18
已付稅項		(26)	-
經營活動(所用)/所得現金流量淨額		(1,418)	11,334

未經審核中期簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
投資活動(所用)／所得現金流量			
收購按公平值計入損益的金融資產		(5,770)	—
出售按公平值計入損益的金融資產		5,345	22,689
出售按公平值計入損益的於聯營公司或 合營企業的投資		—	1,085
購買其他無形資產		—	(1,628)
購買物業、廠房及設備項目		(6)	(12)
出售物業、廠房及設備項目		—	361
投資收入		—	204
收購合營企業		(403)	—
收購附屬公司		—	(21,500)
投資活動(所用)／所得現金流量淨額		(834)	1,199
融資活動所用現金流量			
非控股股東注資		300	—
關聯方墊款		495	10,255
償還其他貸款		—	(8,800)
償還其他計息借款		(45)	—
已付利息		(400)	(1,216)
支付租賃負債		(715)	(1,180)
融資活動所用現金流量淨額		(365)	(941)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(2,617)	11,592
期初現金及現金等價物		9,808	12,610
匯率變動影響淨額		(33)	9
期末現金及現金等價物		7,158	24,211
現金及現金等價物結餘分析			
現金流量表列賬之現金及現金等價物	13	7,158	24,211

中期簡明綜合財務報表附註

2025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2025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2025年8月4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
- 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2025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2024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

2025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2024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經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）除外。

國際會計準則第21號的修訂

缺乏可兌換性

經修訂國際財務報告準則會計準則的性質及影響載述如下：

國際會計準則第21號的修訂訂明實體應如何評估貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下如何估計計量日期的即期匯率。該等修訂要求披露使財務報表使用者能夠了解不可兌換貨幣的影響的資料。由於本集團交易的貨幣及集團實體換算為本集團列賬貨幣的功能貨幣均可兌換，故該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

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。

中期簡明綜合財務報表附註

2025年6月30日

4. 經營分部資料(續)

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

截至2025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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
客戶A	3,208	—
客戶B	2,830	—
客戶C	2,241	2,241
客戶D	1,887	—

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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收益	17,026	13,829
其他來源收益		
投資物業經營租賃的租金收入：	1,007	582
總計	18,033	14,411

中期簡明綜合財務報表附註

2025年6月30日

5. 收益、其他收入及收益(續)
客戶合約收益
分類收益資料

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
服務類型		
提供基金管理服務	2,925	9,528
提供諮詢服務	14,101	4,301
總計	17,026	13,829
收益確認的時間		
於某時間點轉讓服務	9,056	—
隨時間轉讓服務	7,970	13,829
總計	17,026	13,829

中期簡明綜合財務報表附註

2025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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
利息收入	5	18
其他	-	244
	5	262
收益		
政府補助	65	57
投資收入	1,923	204
總收益	1,988	261
其他收入及收益總額	1,993	523

中期簡明綜合財務報表附註

2025年6月30日

6. 所得稅

本集團須按實體基準就本集團成員公司所在及經營所在稅務司法權區導致或產生的溢利繳納所得稅。本集團於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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024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	255	—
遞延稅項	270	(16)
報告期內稅項開支／(抵免)總額	525	(16)

中期簡明綜合財務報表附註

2025年6月30日

7. 母公司普通股股權持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據母公司普通股股權持有人應佔期內溢利／(虧損)及中期期間普通股加權平均數計算。

截至2024年6月30日及2025年6月30日止期間，本集團並無已發行潛在攤薄普通股。

計算每股基本盈利／(虧損)乃基於：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
盈利／(虧損)		
計算每股基本虧損所用母公司		
普通股股權持有人應佔溢利／(虧損)	2,494	(3,142)

	股份數目	
股份		
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	153,340,000	153,340,000

8. 股息

董事不建議就報告期派付股息(2024年：無)。

中期簡明綜合財務報表附註

2025年6月30日

9. 投資物業

	人民幣千元
於2023年12月31日及2024年1月1日的賬面值	42,200
來自公平值調整的收益淨額	70
於2024年12月31日及2025年1月1日的賬面值	42,270
來自公平值調整的收益淨額	-
於2025年6月30日的賬面值	42,270

本集團的投資物業位於中國內地。本集團的投資物業於2025年6月30日重估為人民幣42,270,000元(2024年12月31日：人民幣42,270,000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。

投資物業根據經營租賃出租予第三方。

截至2025年6月30日，本集團賬面總值為人民幣42,270,000元(2024年12月31日：人民幣42,270,000元)的投資物業已予抵押，作為執行董事朱平先生及段克儉先生向銀行借款的抵押。所有由執行董事自銀行獲得的資金均以相同的借貸條款貸予本集團(附註15)。

中期簡明綜合財務報表附註

2025年6月30日

9. 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2025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	-	-	42,270	42,270
總計	-	-	42,270	42,270

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(2024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2025年6月30日 範圍或加權平均值
比較法	經調整市價 (人民幣元／平方米)	11,880至13,200

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

2025年6月30日

10. 應收款項

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收款項	102,565	91,743
減值	(15,001)	(14,190)
賬面淨值	87,564	77,553

本集團的應收款項主要指根據在管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。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2025年6月30日，本集團應收款項包括應收聯營公司的款項為人民幣28,682,000元（2024年12月31日：人民幣29,152,000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17）。

中期簡明綜合財務報表附註

2025年6月30日

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：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	23,714	14,332
1至2年	7,890	7,812
超過2年	55,960	55,409
總計	87,564	77,553

截至2025年6月30日止六個月，應收款項減值虧損撥備變動如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期／年初	14,190	19,739
減值虧損淨額	811	(5,549)
期／年末	15,001	14,190

中期簡明綜合財務報表附註

2025年6月30日

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」)

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024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	84,929	86,072

於2025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

2025年6月30日

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2025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：

	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		
	成本 人民幣千元	減少 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	177,496	(41,502)	135,994
變動	–	(460)	(460)
終止確認及／或變現	(49,462)	–	(49,462)
於2024年12月31日	128,034	(41,962)	86,072
包括：			
即期部分	79,034	(28,335)	50,699
非即期部分	49,000	(13,627)	35,373
於2025年1月1日	128,034	(41,962)	86,072
變動	–	(1,143)	(1,143)
於2025年6月30日	128,034	(43,105)	84,929
包括：			
即期部分	79,034	(29,468)	49,566
非即期部分	49,000	(13,637)	35,363

中期簡明綜合財務報表附註

2025年6月30日

12. 按公平值計入損益的金融資產

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
上市股本投資，按公平值計*	2,122	-
債務投資**	52,435	52,435
總計	54,557	52,435

* 上述股本投資因持作買賣而分類為按公平值計入損益的金融資產。

** 上述債務投資因持作買賣而分類為按公平值計入損益的金融資產。債務投資採用重大不可觀察輸入數據(第3級)按公平值計量。

中期簡明綜合財務報表附註

2025年6月30日

13. 現金及銀行結餘

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘	7,658	11,229
減：受限制現金	500	1,421
現金及現金等價物	7,158	9,808

於報告期末，本集團現金及銀行結餘以港元(「港元」)計值的總額為人民幣4,096,000元(2024年12月31日：人民幣1,001,000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。

於報告期末，人民法院因正在進行的訴訟而凍結受限制現金人民幣500,000元(2024年12月31日：人民幣1,421,000元)。

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

2025年6月30日

14. 其他應付款項及應計費用

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付工資及福利	1,087	1,627
稅項及附加費	615	988
應計費用	293	723
應付關聯方款項*	2,830	2,335
預收款項	3,420	—
其他	334	268
	8,579	5,941

* 應付關連方款項為無抵押、免息及須按要求償還。於2025年6月30日及2024年12月31日其他應付款項的公平值與其相應賬面值相若。

中期簡明綜合財務報表附註

2025年6月30日

15. 其他計息借款

	2025年6月30日			2024年12月31日		
	實際利率		到期	實際利率		到期
	(%)	人民幣千元		(%)	人民幣千元	
即期						
其他貸款—無抵押*	3.35至3.45	2026年	18,955	3.35至3.45	2025年	19,000

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
分析為：		
其他須償還借款：		
一年內	—	19,000
一至兩年	18,955	—

* 本集團已向執行董事獲得貸款：段克儉先生提供的金額為人民幣8,955,000元，固定利率為3.45%；朱平先生提供的金額為人民幣10,000,000元，固定利率為3.35%。該等貸款將分別於2026年7月1日及2026年7月23日到期。

中期簡明綜合財務報表附註

2025年6月30日

16. 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、上海瑞襄投資管理有限公司（「**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及浙江安瀾酒店管理有限責任公司支付出資款人民幣200百萬元。此外，本公司及朱平先生將對瑞襄投資的出資義務承擔連帶責任。更多詳情請參閱本公司日期為2024年12月3日的公告。

該案件已於2025年4月29日由浙江省嵊泗縣人民法院開庭審理，截至報告期末尚未出具判決結果。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。進一步詳情載於附註9。

除上文所披露者外，於報告期及直至本中期報告日期，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。

中期簡明綜合財務報表附註

2025年6月30日

17. 關聯方交易

(a) 重大關聯方交易

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
償還關聯方本金：		
執行董事	45	—
最終控股股東控制的公司提供的服務	73	59

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

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收關連公司款項：		
貿易相關：		
聯營公司(附註10)	28,682	29,152

中期簡明綜合財務報表附註

2025年6月30日

17. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的未償還結餘(續)

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收關連公司款項：		
非貿易相關：		
合營企業	140	843
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：		
執行董事	19,450	19,000

18. 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。

中期簡明綜合財務報表附註

2025年6月30日

18. 結構性實體的權益(續)

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2025年6月30日及2024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84.9百萬元及人民幣86.1百萬元。

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2025年6月30日止期間及截至2024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2.9百萬元及人民幣11.6百萬元。

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2025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2,018.8百萬元(2024年12月31日：人民幣2,053.4百萬元)。

中期簡明綜合財務報表附註

2025年6月30日

19. 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

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
按攤銷成本計量：		
應收款項(附註10)	87,564	77,553
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	4,366	4,854
受限制現金(附註13)	500	1,421
現金及現金等價物(附註13)	7,158	9,808
按公平值計入損益計量：		
按公平值計入損益的金融資產(附註12)	54,557	52,435
總計	154,145	146,071

中期簡明綜合財務報表附註

2025年6月30日

19. 按類別劃分的金融工具(續) 金融負債

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
其他金融負債：		
其他計息借款(附註15)	18,955	19,000
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債(附註14)	6,584	2,603
總計	25,539	21,603

20. 公平值及公平值層級

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	
	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
金融資產				
按公平值計入損益的 金融資產(附註12)	54,557	52,435	54,557	52,435

中期簡明綜合財務報表附註

2025年6月30日

20. 公平值及公平值層級(續)

管理層已評定，現金及現金等價物、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、計入其他計息借款、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。本公司每年於中期及年度財務報告與審核委員會就估值結果進行兩次討論。

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

2025年6月30日

20. 公平值及公平值層級(續)

按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資及按公平值計入損益的金融資產的公平值估值所用的估值技術、重大不可觀察輸入數據連同2025年6月30日及2024年12月31日的定量敏感性分析概述如下：

	公平值層級	估值技術	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值關係
按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資：	第3級	根據相關投資的資產淨值計算	相關投資的資產淨值	相關投資的資產淨值越高，公平值越高
一 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	風險調整貼現率越低，公平值越高
一 其他不動產項目*	第3級	比較法	經調整市價	市場價格越高，公平值越高
一 可收回不良債務資產*	第3級	未來現金流量貼現 現金流量基於預期按可收回金額估計，按反映管理層就預計風險水平最佳估計的比率貼現	預計可收回金額 預計收回日期 預計風險水平調整貼現率	預計可收回金額越高，公平值越高 預計可收回日期越早，公平值越高 貼現率越低，公平值越高

中期簡明綜合財務報表附註

2025年6月30日

20. 公平值及公平值層級(續)

	公平值層級	估值技術	重大不可 觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與 公平值關係
按公平值計入損益的 金融資產				
一 債務投資：	第3級	未來現金流量貼現 現金流量基於 預期按可收回 金額估計， 按反映管理層 就預計風險 水平最佳估計的 比率貼現	預計可收回金額 預計收回日期 預計風險水平調整 貼現率	預計可收回金額越高， 公平值越高 預計可收回日期越早， 公平值越高 貼現率越低，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。

中期簡明綜合財務報表附註

2025年6月30日

20. 公平值及公平值層級(續)

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2025年6月30日為人民幣84,579,000元(2024年12月31日：人民幣84,360,000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2025年6月30日將增加／減少人民幣4,229,000元(2024年12月31日：人民幣4,218,000元)。

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2025年6月30日

	公平值計量利用			總計 人民幣千元
	活躍市場報價 (第1級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可觀察 輸入數據 (第3級)	
		人民幣千元	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	2,122	-	52,435	54,557
按公平值計入損益的於聯營公司 或合營企業的投資	350	-	84,579	84,929
總計	2,472	-	137,014	139,486

中期簡明綜合財務報表附註

2025年6月30日

20. 公平值及公平值層級(續)
按公平值計量的資產：(續)
於2024年12月31日

	公平值計量利用			總計 人民幣千元
	活躍市場報價 (第1級) 人民幣千元	重大可觀察	重大不可觀察	
		輸入數據	輸入數據	
		(第2級)	(第3級)	
按公平值計入損益的金融資產	-	-	52,435	52,435
按公平值計入損益的於聯營公司				
或合營企業的投資	1,712	-	84,360	86,072
總計	1,712	-	136,795	138,507

於報告期，就金融資產及金融負債而言，第1級與第2級之間公平值計量並無轉移。

於2025年6月30日，按公平值計入損益的聯營公司或合營企業的投資由第3級轉入第1級，主要由於該項投資可獲得報價。