

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



上海瑞威資產管理股份有限公司

**Shanghai Realway Capital Assets Management Co., Ltd.**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1835)

## 截至2025年6月30日止六個月期間的中期業績公告

上海瑞威資產管理股份有限公司(「本公司」、「公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2025年6月30日止六個月(「報告期」)的未經審核綜合業績，連同截至2024年6月30日止六個月的比較數字如下。

### 摘要

- 截至2025年6月30日止六個月，本集團確認收益約人民幣18.0百萬元，與去年同期確認的收益約人民幣14.4百萬元相比，漲幅約為25.1%。
- 截至2025年6月30日止六個月，本集團確認期內溢利約人民幣2.4百萬元，而去年同期則確認期內虧損約人民幣3.3百萬元；母公司擁有人應佔期內溢利約為人民幣2.5百萬元，而去年同期母公司擁有人應佔期內虧損約為人民幣3.1百萬元。
- 截至2025年6月30日止六個月，母公司普通股股權持有人應佔每股盈利約為人民幣1.63分。
- 董事會不建議派發截至2025年6月30日止六個月的中期股息。

# 未經審核中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

|                                  | 附註 | 截至6月30日止六個月              |                          |
|----------------------------------|----|--------------------------|--------------------------|
|                                  |    | 2025年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 收益                               | 5  | <u>18,033</u>            | <u>14,411</u>            |
| 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                  | 9  | (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<br>合營企業的投資的公平值減少 | 10 | (1,143)                  | (1,457)                  |
| 按公平值計入損益的金融資產的<br>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                             |    | <u>(1,495)</u>           | <u>(1,751)</u>           |
| 除稅前溢利/(虧損)                       |    | <u>2,951</u>             | <u>(3,305)</u>           |
| 所得稅(開支)/抵免                       | 6  | <u>(525)</u>             | <u>16</u>                |
| 期內溢利/(虧損)                        |    | <u><u>2,426</u></u>      | <u><u>(3,289)</u></u>    |
| 以下應佔：                            |    |                          |                          |
| 母公司擁有人                           | 7  | 2,494                    | (3,142)                  |
| 非控股權益                            |    | <u>(68)</u>              | <u>(147)</u>             |
|                                  |    | <u><u>2,426</u></u>      | <u><u>(3,289)</u></u>    |

# 未經審核中期簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2025年6月30日止六個月

|                     |   | 截至6月30日止六個月  |                |
|---------------------|---|--------------|----------------|
|                     |   | 2025年        | 2024年          |
|                     |   | 人民幣千元        | 人民幣千元          |
|                     |   | 附註           | (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 | <u>1.63</u>  | <u>(2.05)</u>  |
| 期內溢利／(虧損)           |   | <u>2,426</u> | <u>(3,289)</u> |
| 其他全面收益              |   |              |                |
| 於其後期間可能重新分類至損益的     |   |              |                |
| 其他全面收益(扣除稅項)：       |   |              |                |
| 匯兌差額：               |   |              |                |
| 換算海外業務產生的匯兌差額       |   | <u>(33)</u>  | <u>9</u>       |
| 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) |   | <u>(33)</u>  | <u>9</u>       |
| 期內其他全面(虧損)／收益(扣除稅項) |   | <u>(33)</u>  | <u>9</u>       |
| 期內全面收益／(虧損)總額(扣除稅項) |   | <u>2,393</u> | <u>(3,280)</u> |
| 以下應佔：               |   |              |                |
| 母公司擁有人              |   | 2,461        | (3,133)        |
| 非控股權益               |   | <u>(68)</u>  | <u>(147)</u>   |
|                     |   | <u>2,393</u> | <u>(3,280)</u> |

未經審核中期簡明綜合財務狀況表  
2025年6月30日

|                                                          |    | 2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------------------------------------------------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                          | 附註 |                                   |                                   |
| <b>非流動資產</b>                                             |    |                                   |                                   |
| 物業、廠房及設備                                                 |    | 433                               | 508                               |
| 投資物業                                                     |    | 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<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」) | 10 | 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                            |
| <b>流動資產</b>                                              |    |                                   |                                   |
| 應收款項                                                     | 9  | 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<br>合營企業的投資                               | 10 | 49,566                            | 50,699                            |
| 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」)                       | 11 | 54,557                            | 52,435                            |
| 受限制現金                                                    |    | 500                               | 1,421                             |
| 現金及現金等價物                                                 |    | 7,158                             | 9,808                             |
| 流動資產總值                                                   |    | 205,569                           | 197,808                           |
| <b>流動負債</b>                                              |    |                                   |                                   |
| 其他應付款項及應計費用                                              | 12 | 8,579                             | 5,941                             |
| 其他計息借款                                                   |    | 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                           |

未經審核中期簡明綜合財務狀況表(續)

2025年6月30日

|            | 2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 附註         |                                   |                                   |
| 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                           |

## 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。

### 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。

#### 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       | 2024年  |
|     | 人民幣千元       | 人民幣千元  |
|     | (未經審核)      | (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       | 2024年  |
|               | 人民幣千元       | 人民幣千元  |
|               | (未經審核)      | (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 |

### 客戶合約收益

分類收益資料

|           | 截至6月30日止六個月 |        |
|-----------|-------------|--------|
|           | 2025年       | 2024年  |
|           | 人民幣千元       | 人民幣千元  |
|           | (未經審核)      | (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 |



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

## 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             | 2024年              |
|                  | 人民幣千元             | 人民幣千元              |
|                  | (未經審核)            | (未經審核)             |
| 報告期內即期所得稅開支—中國內地 | 255               | —                  |
| 遞延稅項             | <u>270</u>        | <u>(16)</u>        |
| 報告期內稅項開支／(抵免)總額  | <u><u>525</u></u> | <u><u>(16)</u></u> |

## 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<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024年<br>人民幣千元<br>(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) | <u>2,494</u>             | <u>(3,142)</u>           |
| 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       | <u>153,340,000</u>       | <u>153,340,000</u>       |

## 8. 股息

董事不建議就報告期派付股息(2024年：無)。

## 9. 應收款項

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

## 9. 應收款項(續)

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。

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<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(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<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(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                            |

10. 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<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024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，按公平值計 | <b>84,929</b>                     | 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。

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：

|              | 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<br>公平值減少<br>人民幣千元 | 總計<br>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 | <b>128,034</b> | <b>(41,962)</b>                                           | <b>86,072</b> |
| 包括：          |                |                                                           |               |
| 即期部分         | 79,034         | (28,335)                                                  | 50,699        |
| 非即期部分        | <b>49,000</b>  | <b>(13,627)</b>                                           | <b>35,373</b> |
| 於2025年1月1日   | <b>128,034</b> | <b>(41,962)</b>                                           | <b>86,072</b> |
| 變動           | —              | (1,143)                                                   | (1,143)       |
| 於2025年6月30日  | <b>128,034</b> | <b>(43,105)</b>                                           | <b>84,929</b> |
| 包括：          |                |                                                           |               |
| 即期部分         | <b>79,034</b>  | <b>(29,468)</b>                                           | <b>49,566</b> |
| 非即期部分        | <b>49,000</b>  | <b>(13,637)</b>                                           | <b>35,363</b> |

## 11. 按公平值計入損益的金融資產

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

\* 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。

\*\* 上述債務投資因持有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(第三級)按公平值計量。

## 12. 其他應付款項及應計費用

|          | 2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2024年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(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       | <u>334</u>                        | <u>268</u>                        |
|          | <u><u>8,579</u></u>               | <u><u>5,941</u></u>               |

\* 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。

## 管理層討論與分析

### 業務表現

作為一家中國的資產管理公司，本集團主要從事以不動產及不良資產為主的基金管理業務、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。報告期內，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。

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<br>6月30日<br>管理資產<br>人民幣百萬元 | 於2024年<br>12月31日<br>管理資產<br>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            | <u>2,018.8</u>                    | <u>2,053.4</u>                     |

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<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           | 1,283.2            | 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         | <u>14</u>   | <u>2,018.8</u>     | <u>100.0%</u> | <u>14</u>    | <u>2,053.4</u>     | <u>100.0%</u> |

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。

## 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。

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。

## 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：

|               | 截至6月30日止六個月 |        |         |         |
|---------------|-------------|--------|---------|---------|
|               | 2025年       | 2024年  | 變動      | 變動率     |
|               | (未經審核)      | (未經審核) |         |         |
| (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。

## 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。

## 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，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。

## 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。

## 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)。

## 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

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，截至本公告日期尚未出具判決結果。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。

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

## 僱員及薪酬政策

於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。

## 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<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2025年<br>6月30日<br>之公平值<br>(人民幣千元) | 佔本集團<br>於2025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2024年<br>12月31日<br>之公平值<br>(人民幣千元) | 資金來源                          |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|---------------|------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| 1 母基金IX <sup>(附註1)</sup>                                    | 商業不動產項目                               | 48,000          | 78.7%         | -                      | 34,739                             | 11.8%                                  | (13,261)                                         | 34,739                              | 股份發售募<br>集資金 <sup>(附註5)</sup> |
| 2 母基金III <sup>(附註2)</sup>                                   | 商業不動產項目、<br>城市化及重新<br>開發項目、<br>不良資產項目 | 29,553          | 9.9%          | -                      | 17,930                             | 6.1%                                   | (11,623)                                         | 17,874                              | 內部資源                          |
| 3 寧波梅山保稅<br>港區瑞聯<br>投資管理<br>合夥企業<br>(有限合夥) <sup>(附註3)</sup> | 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 <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%         | -                      | 17,845                             | 6.0%                                   | (2,155)                                          | 19,034                              | 股份發售募<br>集資金 <sup>(附註5)</sup> |
| 5 天津潤石申威<br>股權投資合夥<br>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                          |
|                                                             |                                       | <u>128,034</u>  |               | <u>-</u>               | <u>84,929</u>                      |                                        | <u>(43,105)</u>                                  | <u>86,072</u>                       |                               |

附註：

1. 母基金IX指杭州富陽匯嶸投資管理合夥企業(有限合夥)，其為本集團於2019年1月按照有限合夥形式設立及共同管理的母基金。
2. 母基金III指瑞威發展三號契約型私募基金，其為本集團於2016年8月按照契約基金形式設立的母基金。
3. 寧波梅山保稅港區瑞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。
4. 母基金VIII指瑞威發展五號契約型私募基金，其為本集團於2017年12月按照契約基金形式設立的母基金。
5. 股份發售指本公司於2018年就於聯交所上市而進行的股份發售。



本集團就投資採取審慎務實的投資策略以產生投資回報，務求更有效運用本集團的資本及資金。作出投資決定時已考慮(包括但不限於)投資項目的可行性、財務表現、前景、被投資公司或業務夥伴的聲譽、經驗以及投資的相關風險。本集團將繼續運作多元化的投資組合並密切監察投資表現及市場趨勢，以調整本集團於母基金及項目基金的投資策略。

## 按公平值計入損益的於金融資產的投資

於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<br>(人民幣千元) | 報告期<br>已收利息<br>(人民幣千元) | 於2025年<br>6月30日<br>之公平值<br>(人民幣千元) | 佔本集團                           | 報告期有關                               |
|---------------------------|------|-----------------|------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
|                           |      |                 |                        |                                    | 於2025年<br>6月30日<br>之總資產<br>百分比 | 公平值變動<br>之未變現<br>收益/(虧損)<br>(人民幣千元) |
| 揚州瓜洲古鎮<br>國際旅行<br>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，該公司名下擁有一位於江蘇省楊州市瓜洲古鎮的三宗土地、一棟別墅和一棟會所。該筆債權無利息，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。



## 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<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       |

## 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。

### **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。

## 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))。

## 報告期後事項

於報告期後及直至本公告日期並無發生任何重要事項。

## 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。

承董事會命  
上海瑞威資產管理股份有限公司  
主席、首席執行官兼執行董事  
朱平先生

中國上海，2025年8月4日

截至本公告日期，董事會包括執行董事朱平先生、段克儉先生及樊磊先生；非執行董事王旭陽先生及成軍先生；以及獨立非執行董事楊惠芳女士、尚健先生及朱洪超先生。