

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



上海瑞威資產管理股份有限公司
Shanghai Realway Capital Assets Management Co., Ltd.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1835)

截至2023年12月31日止年度的全年業績公告

上海瑞威資產管理股份有限公司(「本公司」、「公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至2023年12月31日止年度(「本年度」、「報告期」)經審核的綜合業績，連同截至2022年12月31日止年度的比較數字如下。

摘要

- 本集團於本年度確認收益約人民幣17.9百萬元，和上一年度確認的收益約人民幣36.8百萬元相比，同比減少約51.4%。
- 本集團於本年度確認虧損約人民幣57.9百萬元，和上一年度確認的虧損約人民幣34.6百萬元相比，虧損同比增加約67.4%。
- 本集團於本年度的每股虧損約為人民幣37.00分。
- 董事會不建議派發本年度的末期股息。

綜合損益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	5	<u>17,872</u>	<u>36,753</u>
其他收入及收益	5	5,756	640
行政開支		(38,229)	(44,751)
貿易應收款項減值虧損撥回	10	6,706	7,418
其他應收款項減值虧損確認		(1,199)	-
按公平值計入損益的於聯營公司或 合營企業的投資的公平值增加/(減少)		1,771	(28,000)
按公平值計入損益的金融資產的 公平值(減少)/增加		(5,975)	153
投資物業的公平值減少		(322)	-
其他開支	6	(34,692)	(651)
融資成本		(1,521)	(506)
分佔以下溢利及虧損：			
合營企業		(254)	(2,760)
聯營公司		205	184
除稅前虧損		<u>(49,882)</u>	<u>(31,520)</u>
所得稅開支	7	<u>(8,043)</u>	<u>(3,093)</u>
年內虧損		<u>(57,925)</u>	<u>(34,613)</u>
以下應佔：			
母公司擁有人	9	(56,733)	(34,493)
非控股權益		<u>(1,192)</u>	<u>(120)</u>
		<u>(57,925)</u>	<u>(34,613)</u>
母公司普通股股權持有人應佔每股虧損			
基本			
一年內虧損(人民幣分)	9	<u>(37.00)</u>	<u>(22.49)</u>

綜合全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內虧損	<u>(57,925)</u>	<u>(34,613)</u>
其他全面收益		
於其後期間可能重新分類至損益的 其他全面收益：		
匯兌差額：		
換算海外業務產生的匯兌差額	<u>20</u>	<u>143</u>
於其後期間可能重新分類至損益的 其他全面收益淨額	<u>20</u>	<u>143</u>
年內其他全面收益(扣除稅項)	<u>20</u>	<u>143</u>
年內全面虧損總額(扣除稅項)	<u>(57,905)</u>	<u>(34,470)</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	(56,713)	(34,350)
非控股權益	<u>(1,192)</u>	<u>(120)</u>
	<u>(57,905)</u>	<u>(34,470)</u>

綜合財務狀況表

2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		856	564
投資物業		42,200	–
使用權資產		6,294	2,255
其他無形資產		308	373
於合營企業投資		–	254
於聯營公司投資		5,638	5,433
按公平值計入損益的於聯營公司或合營 企業的投資(「按公平值計入損益的 於聯營公司或合營企業的投資」)	12	36,199	43,742
遞延稅項資產		2,900	11,626
非流動資產總值		<u>94,395</u>	<u>64,247</u>
流動資產			
貿易應收款項	10	64,937	89,618
預付款項、其他應收款項及其他資產	11	25,365	6,676
按公平值計入損益的於聯營公司或合營 企業的投資	12	99,795	168,417
按公平值計入損益的金融資產		37,048	20,153
應收股息		–	101
現金及現金等價物		12,610	13,173
流動資產總值		<u>239,755</u>	<u>298,138</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	13	54,472	27,231
管理基金預付款		–	300
租賃負債		2,175	2,053
應付稅項		–	1,852
流動負債總額		<u>56,647</u>	<u>31,436</u>
流動資產淨值		<u>183,108</u>	<u>266,702</u>
總資產減流動負債		<u>277,503</u>	<u>330,949</u>

綜合財務狀況表(續)

2023年12月31日

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動負債		
遞延稅項負債	275	—
租賃負債	<u>4,193</u>	<u>474</u>
非流動負債總額	<u>4,468</u>	<u>474</u>
資產淨值	<u>273,035</u>	<u>330,475</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	153,340	153,340
儲備	<u>119,587</u>	<u>176,350</u>
	<u>272,927</u>	<u>329,690</u>
非控股權益	<u>108</u>	<u>785</u>
權益總額	<u>273,035</u>	<u>330,475</u>

財務報表附註

2023年12月31日

1. 公司及集團資料

上海瑞威資產管理股份有限公司為於中華人民共和國(「中國」)成立的有限公司。本公司註冊辦事處位於中國上海市自由貿易試驗區張楊路828至838號26 G-3室。

於本年度，本集團從事下列主要活動：

- 基金管理
- 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

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

3. 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂國際財務報告準則。

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

下文載述適用於本集團的新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響：

- (a) 國際會計準則第1號的修訂要求實體披露其重大會計政策資料，而非其主要會計政策。倘會計政策資料與實體的財務報表所載其他資料一併考慮時，可合理預期會影響以財務報表作一般用途的主要使用者根據該等財務報表作出決定，則有關會計政策資料屬重大。國際財務報告準則實務報告第2號作出重要性判斷的修訂就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。該等修訂對本集團的財務報表中任何項目的計量、確認或呈列並無任何影響。
- (b) 國際會計準則第8號的修訂釐清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該等修訂亦釐清實體如何使用計量技術及輸入數據以制定會計估計。由於本集團的方針及政策與該等修訂一致，故該等修訂對本集團的財務報表並無任何影響。
- (c) 國際會計準則第12號的修訂與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項縮窄國際會計準則第12號初始確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同應課稅及可扣減暫時差額的交易，如租賃及停運責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產(惟須有足夠應課稅溢利)及遞延稅項負債。

於應用該等修訂後，本集團分別確定使用權資產及租賃負債所產生的暫時差額。然而，由於相關遞延稅項結餘符合國際會計準則第12號規定的抵銷條件，因此其對綜合財務狀況表中呈列的整體遞延稅項結餘並無任何重大影響。

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

4. 經營分部資料

管理層監控本集團業務的經營業績，包括項目的管理費及諮詢收入，以便作出有關資源分配及績效評估的決策。由於所有項目具有相若經濟特點且其管理服務及諮詢服務性質及上述業務程序的性質、上述業務的基金類型或類別及分配財產或提供服務所用方法與所有項目均相似，故所有項目整合為一個可報告經營分部。

地域資料

由於本集團來自外部客戶的收益僅來自其於中國內地的業務經營且本集團概無重大非流動資產位於中國內地之外，故並無呈列地域資料。

有關主要客戶的資料

客戶為投資於本集團所管理基金的投資者。

截至2023年12月31日止年度，來自客戶A之收益約人民幣4,610,000元佔本集團收益之10%或以上(2022年：來自客戶B之收益約人民幣6,219,000元佔本集團收益之10%或以上)。

5. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
客戶合約收益	16,517	36,753
其他來源收益		
物業租賃收入	1,355	—
總計	<u>17,872</u>	<u>36,753</u>

客戶合約收益

(i) 分類收益資料

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
商品或服務類型		
提供基金管理服務	9,792	23,688
提供諮詢服務	6,725	13,065
	<u>16,517</u>	<u>36,753</u>
總計	16,517	36,753
收益確認的時間		
隨時間轉讓服務	16,517	36,753
	<u>16,517</u>	<u>36,753</u>

(ii) 履約責任

就基金管理服務而言，本集團按相當於有權開具發票且與本集團至今履約對客戶的價值直接對應的金額確認收益。本集團已選擇可行權宜方法，不披露該等合約的剩餘履約責任。大部分基金管理服務合約的期限為2年至6年，為基金的期限。

就於短期內提供的一次性諮詢服務而言，於各期末並無未履行的履約責任。

其他收入及收益分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他收入		
利息收入	47	24
	<u>47</u>	<u>24</u>
收益		
政府補助	767	616
投資收入	2,774	—
債務豁免收益*	2,168	—
	<u>5,709</u>	<u>616</u>
總收益	5,709	616
	<u>5,709</u>	<u>616</u>
其他收入及收益總額	5,756	640
	<u>5,756</u>	<u>640</u>

* 根據代理服務協議，僅當本集團能夠收取下游客戶的相關結算款項時，本集團方須向上游供應商履行付款責任。於本年度，本集團評估下游客戶的信貸風險使彼等無法收取其任何款項，並就該等應收賬款進行悉數減值，因此付款責任不再存在。

6. 其他開支

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
轉讓基金權益的虧損*	34,669	—
出售物業、廠房及設備項目的虧損	23	240
慈善捐款	—	400
其他	—	11
	<u> </u>	<u> </u>
總計	<u>34,692</u>	<u>651</u>

* 本公司於2023年6月與廈門灝博商業管理有限公司簽訂轉讓協議，據此本公司同意將本公司持有的杭州富陽匯算投資管理合夥企業(有限合夥)的基金權益轉讓予廈門灝博商業管理有限公司，成本為人民幣60,000,000元，總代價為人民幣25,330,688元。於2022年12月31日，本公司於該基金投資的公平值約為人民幣49,314,000元。

7. 所得稅

本集團須按實體基準就本集團成員公司所在及經營所在司法權區的稅項導致或產生的溢利繳納所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司於截至2023年12月31日止年度並無於香港產生任何應課稅溢利，故毋須繳納所得稅。本集團於中國內地經營的附屬公司於年內須按中國企業所得稅稅率25%繳稅，惟溢利微薄的小型企業合資格按所得稅稅率5%繳稅(2022年：2.5%)。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期所得稅—中國內地		
年內開支	—	891
過往年度超額撥備	(958)	—
	<u> </u>	<u> </u>
遞延稅項	9,001	2,202
	<u> </u>	<u> </u>
年內稅項開支總額	<u>8,043</u>	<u>3,093</u>

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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除稅前虧損	<u>(49,882)</u>	<u>(31,520)</u>
按法定稅率繳稅(25%)	(12,471)	(7,880)
不可扣稅開支	90	72
溢利微薄的小型企業按較低稅率繳稅	1,059	(614)
動用過往年度轉結的稅務虧損及可抵扣暫時性差異	-	(16)
未確認可扣稅的暫時性差異及稅項虧損	19,353	10,887
合營企業及聯營公司應佔的溢利及虧損	<u>12</u>	<u>644</u>
年內按實際稅率計算的稅項開支總額	<u>8,043</u>	<u>3,093</u>

綜合財務狀況表內應付稅項指：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付中國企業所得稅	<u>-</u>	<u>1,852</u>

8. 股息

董事不建議就截至2023年12月31日止年度(2022年：無)派付股息。

9. 母公司普通股股權持有人應佔每股虧損

每股基本虧損乃根據母公司普通股股權持有人應佔年內虧損，以及年內已發行普通股的加權平均數153,340,000股(2022年：153,340,000股)計算。

於截至2023年及2022年12月31日止年度，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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
虧損		
計算每股基本虧損所用母公司普通股股權 持有人應佔虧損	<u>(56,733)</u>	<u>(34,493)</u>

	股份數目	
	2023年	2022年
股份		
計算每股基本虧損所用年內已發行普通股		
加權平均數	<u>153,340,000</u>	<u>153,340,000</u>

10. 貿易應收款項

	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	84,676	122,924
減值	<u>(19,739)</u>	<u>(33,306)</u>
	<u>64,937</u>	<u>89,618</u>

本集團與其基金的合約條款以信貸為主。貿易應收款項根據合約訂明的進度支付時間表結清。本集團致力嚴格控制未收之應收賬款及設有信貸監控組以將信貸風險減至最低。高級管理人員定期檢查逾期結餘。鑒於上文所述及本集團的貿易應收款項與具有信貸風險的客戶相關，根據管理層於報告日期所作最佳估計，除於本集團的未償還貿易應收款項所包含整體信貸風險外，並無重大信貸風險集中的問題。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用增強工具。貿易應收款項並不計息。

於2023年12月31日，應收合營企業款項為人民幣304,000元(2022年：人民幣2,466,000元)，應收聯營公司款項為人民幣27,443,000元(2022年：人民幣21,985,000元)，須按與向本集團主要客戶提供的信貸條款相若的信貸條款償還。

報告期末按發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
1年內	9,041	18,365
1至2年	8,638	23,225
超過2年	<u>47,258</u>	<u>48,028</u>
總計	<u>64,937</u>	<u>89,618</u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年初	33,306	40,724
減值虧損	3,899	39
已撥回賬款	(10,605)	(7,457)
已撤銷為不可收回賬款	(6,861)	-
	<u>19,739</u>	<u>33,306</u>

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

11. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
預付款項	1,450	989
按金	931	1,019
應收關聯方款項	741	332
其他應收款項	4,708	4,336
應收附屬公司非控股權益*	18,590	-
	<u>25,365</u>	<u>6,676</u>
減值撥備	(1,055)	-
	<u>25,365</u>	<u>6,676</u>

* 應收非控股權益的應收款項為無抵押、免息及於2024年7月6日前到期。

其他應收款項減值撥備的變動如下：

	2023年 人民幣千元
年初	-
減值虧損淨額	1,199
已撤銷為不可收回賬款	(144)
	<u>1,055</u>
年末	<u>1,055</u>

應收附屬公司的非控股權益款項、應收第三方款項及其他按金的內部信貸評級被視為履約等級。本集團已評估該等應收款項的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。該等應收款項的預期虧損率被評估為4.5%。本集團已評估預期虧損率及賬面總值，根據12個月預期信貸虧損計量減值，並評估於2023年12月31日的預期信貸虧損為人民幣1,055,000元(2022年：零)。

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」)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於聯營公司或合營企業的非上市投資，按公平值計	<u>135,994</u>	<u>212,159</u>

於2023年12月31日，本集團作為投資基金管理人根據國際財務報告準則第9號計量上述按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資。

截至2023年12月31日止年度，按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資變動如下：

	成本 人民幣千元	按公平值 計入損益的 於聯營 公司或合營 企業的投資 的公平值 增加/(減少) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	254,432	(15,273)	239,159
變動	-	(28,000)	(28,000)
增加	<u>1,000</u>	<u>-</u>	<u>1,000</u>
於2022年12月31日	<u>255,432</u>	<u>(43,273)</u>	<u>212,159</u>
包括：			
即期部分	206,432	(38,015)	168,417
非即期部分	<u>49,000</u>	<u>(5,258)</u>	<u>43,742</u>
於2023年1月1日	255,432	(43,273)	212,159
變動	-	1,771	1,771
終止確認及/或變現	<u>(77,936)</u>	<u>-</u>	<u>(77,936)</u>
於2023年12月31日	<u>177,496</u>	<u>(41,502)</u>	<u>135,994</u>
包括：			
即期部分	128,496	(28,701)	99,795
非即期部分	<u>49,000</u>	<u>(12,801)</u>	<u>36,199</u>

13. 其他應付款項及應計費用

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付工資及福利	2,206	4,306
稅項及附加費	783	1,404
應計費用	2,062	1,921
應付關連方款項*	12,996	18,947
有關收購事項的應付款項	21,285	–
計息借款**	14,902	–
其他	238	653
	<u>54,472</u>	<u>27,231</u>

* 應付關連方款項為無抵押、免息及須按要求償還，惟於2023年12月31日應付一名關連方款項人民幣10,661,000元除外，其本金額為人民幣9,745,000元(2022年：人民幣14,080,000元)，按固定年利率5.0%計息並將於2024年8月到期。於2023年及2022年年末其他應付款項的公平值與其相應賬面值相若。

** 計息借款為由個別人士借出金額為人民幣14,902,000元的無抵押借款，按11.3%計息，本金額為人民幣14,500,000元，將於2024年6月到期。

管理層討論與分析

行業回顧

回顧2023年，受金融環境收緊、貿易增長乏力及消費需求疲軟等因素影響，全球經濟增長放緩，分化加劇。中國經濟頂住了來自國外的風險挑戰和國內多重因素交織疊加帶來的下行壓力，全年國內生產總值較上年增加5.2%，總體上呈現恢復向好態勢。

2023年中國房地產市場仍在調整階段，下行趨勢尚未扭轉，房地產開發投資增速和銷售情況均處於歷史低位，儘管政策維持寬鬆局面，但市場主體信心和預期有待改善，內需不足問題依然存在。而在股權投資方面，由於外部形勢複雜嚴峻，2023年中國股權投資市場整體延續下行態勢。根據清科研究中心統計，2023年中國新募集基金6,980隻，總規模約人民幣18,245億元，同比下滑15.5%。投資市場持續降溫，投資金額約人民幣6,928億元，同比下滑23.7%。基金退出3,946筆，同比下滑9.6%，各類投資機構出手愈加謹慎。

政策方面，在不動產基金領域，2023年中國證券監督管理委員會啟動了不動產私募投資基金試點工作，促進房地產市場盤活存量，支持私募基金行業發揮服務實體經濟功能，為推動不動產私募基金的發展提供了重要政策保障。與此同時，行業監管政策也在年內陸續出台，《私募投資基金監督管理條例》、《私募投資基金監督管理辦法(徵求意見稿)》等文件的發布預示著私募基金行業監管體系及監管力度的進一步升級，促進行業規範發展。

業務表現

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

本年度，房地產市場下行壓力持續，本集團將工作重點聚焦於存量項目的提質增效與有序退出，報告期內不動產基金管理業務未有開展新投資項目。在存量項目的運營上，針對非持有型物業，隨著中國經濟社會全面恢復常態化運行及一系列房地產寬鬆政策落地，本集團及時調整營銷策略，加大物業的去化力度。針對持有型物業，本集團利用自身的專業能力以及聯合優質的合作方加強項目的招商運營、升級改造及融資置換工作，幫助盤活資產以產生穩定現金流，項目運營關鍵指標在本年度有了明顯的改善。針對不良資產項目，本集團也利用各類資源推進債權清收處置及出售推介工作，加速基金的財產回收。在存量項目的處置上，本集團妥善有序地開展退出工作，報告期內本集團管理的八隻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。

於2023年12月31日，本集團管理的基金投向了位於中國上海、浙江、江蘇、四川、深圳、河南等地的十四個商業不動產、城市化及重新開發、不良資產項目，管理資產（「管理資產」）規模約為人民幣2,183.6百萬元。

下表載列於相關年末按基金類別劃分的管理資產明細^(附註1)：

	2023年 12月31日 管理資產 人民幣百萬元	2022年 12月31日 管理資產 人民幣百萬元
項目基金	1,795.6	2,977.3
母基金	569.6	787.9
減：項目基金中的母基金投資	<u>(181.6)</u>	<u>(397.4)</u>
總計	<u><u>2,183.6</u></u>	<u><u>3,367.8</u></u>

下表載列相關年末按組合資產類別劃分的基金管理資產規模明細^(附註2)：

	2023年12月31日			2022年12月31日		
	項目數量	管理資產 人民幣百萬元	佔比 %	項目數量	管理資產 人民幣百萬元	佔比 %
商業不動產項目	6	1,301.4	59.6%	7	1,823.8	54.9%
城市化及重新開發項目	5	621.0	28.4%	5	601.4	18.1%
不良資產項目	<u>3</u>	<u>261.2</u>	<u>12.0%</u>	<u>4</u>	<u>899.4</u>	<u>27.0%</u>
總計	<u><u>14</u></u>	<u><u>2,183.6</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>16</u></u>	<u><u>3,324.6</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>

附註：

- 按基金類別劃分的管理資產明細中已扣除母基金於項目基金中的投資金額以避免重複計算。
- 按組合資產類別劃分的基金管理資產明細中包含母基金未通過設立指定項目基金而投資的項目。於2023年12月31日，母基金未通過設立指定項目基金而直接投資的管理規模合計為人民幣388.0百萬元(2022年12月31日：人民幣347.3百萬元)。

投資顧問業務

作為專業服務機構，本集團就不動產、不良資產或特殊機會項目提供專項的並購重組、破產清收、投後管理等投資顧問服務。報告期內，本集團合計為十一個項目提供了投資顧問服務，其中三個為本年新增的投顧項目，投資顧問業務為本集團貢獻約人民幣6.7百萬元的諮詢費收入。

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，產品範圍涵蓋私募股權投資基金、私募證券基金及公募基金等領域。報告期內，本集團並無發行或銷售產品，財富管理業務暫未產生收益。

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平方米的商鋪。憑藉在商業不動產領域積累的豐富經驗，本集團將利用專業的商業運營管理能力提升商鋪的運營收益，最終實現資本增值的目的。該收購事項實現了本集團多元化的投資目標並拓寬了收入來源，在2023年下半年度為本集團貢獻了租賃收入約人民幣1.4百萬元。

未來展望

隨著私募股權行業的發展和存量不動產資產價值的凸顯，不動產基金在不斷地變化和轉型。當前，盤活存量、提質增效已成為不動產行業新周期的主要議題，不動產金融也將發揮重要的助力作用，引導資金流向有效的投資通道，實現存量資產的盤活，為行業發展注入新的活力和機遇。

本集團在不動產金融化、資產運營管理的道路上已經探索了十餘年。展望2024年，本集團將聚焦以下策略：

在發展戰略上，本集團將進一步發揮自身的核心競爭優勢，以卓越的專業素養和創新能力、全面的執業牌照、靈活的主動投資和不可或缺的劣後投資作為發展的基石，增強公司的業務實力。同時積極尋求資本市場的機會，通過投融資等手段支持平台建設和業務拓展，在不動產資產管理領域保持領先地位。

在經營方針上，本集團將繼續深耕資產管理和財富管理兩大主業：

(i) 資產管理業務

- 提升資產價值，加速存量資產盤活：本集團將運用靈活的經營策略和精細化的管理手段優化項目運營表現，積極獲取較低成本的融資機會，提高資產的運營效率和盈利能力，加快存量資產的盤活和變現速度。
- 投資與投顧有機結合，推動綜合運營管理服務輸出：除了成熟的基金管理業務，本集團還將大力發展投資顧問業務，為其他機構提供專業的投資諮詢、兼並收購、破產重組、投後管理等顧問服務，加強綜合服務能力的對外輸出。
- 強化主業，擴大管理規模：本集團在做好存量項目管理工作的同時，也將把握房地產行業由增量市場過渡到存量市場帶來的發展機遇，利用長期建立的專業化優勢和良好的市場口碑，尋找優質項目的投資機會，擴大管理規模，在激烈的市場競爭中把握主動。

(ii) 財富管理業務

- 搭建交易平台，全面推動公募基金銷售業務的發展：本集團致力於為機構投資者搭建一個公募基金網上交易平台，提供公募基金交易服務。未來本集團將全面推動公募基金銷售業務的發展，為機構投資者提供專業化產品以及多元化交易工具的選擇。
- 適應發展趨勢，由銷售主導型模式向服務主導型模式轉變：財富管理行業銷售導向型的傳統業務模式正逐漸被市場拋棄，本集團將根據行業趨勢適時調整發展模式，以服務為導向，注重建立深度的客戶關係，提供全方位、個性化的財富管理服務，為客戶創造更高的價值。
- 打造綜合性家族辦公室，提供一站式專業服務：作為資產端和資金端的特別橋梁，家族辦公室是財富管理行業不可或缺的參與者和資源整合者。本集團將致力打造綜合性的家族辦公室，滿足不同客戶群體的需求，提供包括全球資產配置、稅務規劃、法律諮詢等家族財富管理的一站式服務，助力家族實現財富目標。

在公司治理上，本集團高度重視合規意識和風險意識的培養，並將一如既往的遵守法律法規和監管政策的最新要求，把全面風險管控滲透到業務開展和公司運作的各個環節，構建完善的風險管理體系。在組織結構上，本集團也將進一步優化和調整，搭建更高效、靈活的組織模式，以應對市場環境的快速變化。

隨著宏觀經濟的逐步復蘇和穩增長政策的陸續出台，預計2024年經濟回暖向好趨勢不變，市場信心也有望企穩回升。本集團作為一家不動產資產管理機構，在不斷變化的市場環境下，將持續提高專業水平和管理能力，幫助資產實現價值的回歸和提升，發揮資本與金融的協同優勢，為公司股東創造長期價值。

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17.9百萬元，較去年同期減少約人民幣18.9百萬元或約51.4%，主要由於基金管理費收入和諮詢費收入減少所致。

下表載列所示期間按收入來源劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度			
	2023年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	變動 (人民幣千元)	變動率 (%)
基金管理費收入	9,792	23,687	(13,895)	(58.7%)
基金績效費收入	-	1	(1)	(100.0%)
諮詢費收入	6,725	13,065	(6,340)	(48.5%)
租賃費收入	1,355	-	1,355	100.0%
總計	<u>17,872</u>	<u>36,753</u>	<u>(18,881)</u>	<u>(51.4%)</u>

基金管理費收入

本集團於本年度取得的基金管理費收入為約人民幣9.8百萬元，佔本集團於本年度收益總額的約54.8%，與截至2022年12月31日止年度相比減少約人民幣13.9百萬元，主要由於中國房地產行業下行趨勢持續，市場主體信心和預期待改善，本年度內本集團的基金管理業務未有展開新項目，存量項目中部分基金也因陸續清算而終止收取管理費，導致基金管理費收入較上年度相比大幅下滑。

諮詢費收入

本年度本集團取得諮詢費收入約人民幣6.7百萬元，與去年相比減少約人民幣6.3百萬元或48.5%，一方面是由於房地產行業調整的影響，市場需求不足，導致新項目貢獻的諮詢費收入下降。另一方面隨著存量項目陸續退出，本集團從存量項目收取的諮詢費也隨之減少。

租賃費收入

租賃費收入為本集團於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，金額約人民幣1.4百萬元。更多詳情，請參閱本公司日期為2023年7月6日及2024年1月5日的須予披露交易公告。

其他收入及收益

本集團本年度取得的其他收入及收益約為人民幣5.8百萬元，較上年度增加約人民幣5.1百萬元，主要由於本年度確認投資收入約人民幣2.8百萬元及債務豁免收益約人民幣2.2百萬元，而上年度未有上述收入及收益。

行政開支

本集團於本年度的行政開支為約人民幣38.2百萬元，較去年確認的約人民幣44.8百萬元減少約人民幣6.6百萬元，同比減少約14.6%，主要由於本集團採取的降本增效措施取得成果，其中人員成本及商業諮詢費開支較去年分別減少約人民幣5.1百萬元和人民幣1.6百萬元。

應收款項減值虧損撥回

本集團根據國際財務報告準則第9號規定之簡化法計提預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。根據簡化法，本集團不會追蹤信貸風險的變化，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。

於本年度末，本集團對應收款項進行了全面評估，對每筆應收款項的債務人過往的回款情況、賬齡、財務狀況及宏觀經濟環境等因素進行了綜合考慮。本年度，本集團撥回貿易應收款項減值虧損淨額約人民幣6.7百萬元，主要由於本年度收回部分基金的管理費，其應收賬款減值虧損已於過往年度確認。

按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資公平值增加／(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。

本年度，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較去年增加約人民幣1.8百萬元，主要由於：(i)本年度本公司通過公開拍賣轉讓其已認繳並實繳的杭州富陽匯算投資管理合夥企業(有限合夥)（「富陽匯算基金」）的基礎級份額，該筆投資於以前年度確認的未變現公平值虧損約人民幣10.7百萬元在本年度變現後計入其他開支科目，導致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增加約人民幣10.7百萬元；(ii)因房地產行情持續低迷，市場信心不足，本集團投資的眾恒項目、延安項目等項目的底層資產估值下跌，導致按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資減少約人民幣8.9百萬元。上述因素綜合使得本年度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增加約人民幣1.8百萬元。

按公平值計入損益的金融資產的公平值減少

按公平值計入損益的金融資產主要包括：(i)本集團認購的理財產品人民幣20.0百萬元，於本公司日期為2023年12月28日及2024年1月11日的須予披露交易公告中詳述；(ii)母基金IV(上海威弋投資合夥企業(有限合夥))於本年度清算，本集團在清算過程中獲分配兩筆不良債權，原值分別約為人民幣19.0百萬元和人民幣4.0百萬元，經評估後的公平值分別約為人民幣13.4百萬元和人民幣3.6百萬元。

於本年度末，本集團對兩筆債權的債務人的財務和經營狀況、處置債權的方式、債權回收的難易程度、市場條件等因素進行了綜合考量，並根據歷史經驗和市場假設建立估值模型確定其公平值。本年度，按公平值計入損益的金融資產的公平值減少約人民幣6.0百萬元主要是兩筆不良債權經評估後的公平值減少所致。

其他開支

本年度本集團錄得其他開支約人民幣34.7百萬元，而去年同期其他開支約為人民幣0.7百萬元，其他開支大幅增加由於本公司通過公開拍賣以約人民幣25.3百萬元的代價轉讓富陽匯算基金的基礎級份額，該基礎級份額的初始投資成本為人民幣60.0百萬元，轉讓事項產生投資虧損約人民幣34.7百萬元(詳情請參閱本公司日期為2023年6月15日的須予披露交易公告)。

所得稅開支

本集團於本年度確認所得稅開支約為人民幣8.0百萬元，相較於去年所得稅開支增加約人民幣5.0百萬元，主要由於未確認可扣稅的暫時性差異及稅項虧損增加所致。本年度適用於本集團實體的所得稅稅率介於5%至25%。

年內虧損

本集團的年內虧損約為人民幣57.9百萬元，相比截至2022年12月31日止年度的約人民幣34.6百萬元，虧損增加約人民幣23.3百萬元或約67.4%，主要由於上文所詳述的收益減少以及其他開支增加所致。

流動資金及財務資源

本集團定期審閱流動資金狀況，並根據經濟環境變化和業務發展需要對流動資金及財務資源進行積極管理。於2023年12月31日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣12.6百萬元(於2022年12月31日：約人民幣13.2百萬元)，主要以人民幣持有。

於本年度，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

資產負債比率

於2023年12月31日，本集團計息負債約為人民幣24.2百萬元(2022年12月31日：約人民幣14.1百萬元)，其中包括：(i)應付關聯方款項約人民幣9.7百萬元，按固定年利率5.0%計息，將於2024年8月到期；(ii)應付第三方款項約人民幣14.5百萬元，按固定年利率11.3%計息，將於2024年6月到期。計息負債以人民幣計值。於2023年12月31日，本集團的資本負債比率(按計息負債總額除以權益總額計算)約為8.9%(2022年12月31日：約4.3%)。

庫務政策

本集團已對其庫務政策採取審慎的財務管理方針，因此於本年度維持穩健的流動資金狀況。本集團一直嚴格控制未收應收款項並設有信貸控制團隊，務求將信貸風險減至最低。為管理流動資金風險，董事會密切監察本集團的流動資金狀況，確保本集團的資產、負債及其他承擔的流動資金架構可應付其不時的資金需求。

資產質押及資產抵押

於2023年12月31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。

末期股息

為留有資源用於本集團業務發展，董事會不建議宣派本年度的末期股息(2022年：無)。

承擔

於2023年12月31日，本集團並未有任何重大承擔(2022年12月31日：無)。

附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購及出售事項

於2023年6月15日，本公司通過公開拍賣向廈門灝博商業管理有限公司轉讓其已認繳並實繳的富陽匯算基金的基礎級份額，代價為人民幣25,330,688元。轉讓事項已於2023年6月15日完成。完成後本公司不再擔任富陽匯算基金之有限合夥人，不再享有和承擔任何與富陽匯算基金基礎級份額有關的權益和義務。富陽匯算基金的財務業績不再作為本公司之按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資並入本集團的綜合財務報表。更多詳情，請參閱本公司日期為2023年6月15日的須予披露交易公告。

於2023年7月6日，上海芮楚商務諮詢有限公司(「芮楚商務」)(本公司之全資附屬公司)和北京瑞威資產管理有限公司(「北京瑞威」)(本公司之全資附屬公司)與杭州彭博大向實業有限公司(「彭博大向」)訂立股權轉讓協議，據此，(i)芮楚商務及北京瑞威分別有條件同意收購而彭博大向有條件同意出售成都芮瑞炳商業管理有限責任公司的99%及1%股權，代價分別為人民幣20,295,000元及人民幣205,000元；及(ii)芮楚商務及北京瑞威分別有條件同意收購而彭博大向有條件同意出售成都芮翰超商業管理有限責任公司的99%及1%股權，代價分別為人民幣25,740,000元及人民幣260,000元。更多詳情，請參閱本公司日期為2023年7月6日及2024年1月5日的須予披露交易公告。

除上文及本公告披露者外，於本年度，本集團並無任何附屬公司、聯營公司或合營企業之重大收購或出售事項。

資本開支

於2023年12月31日，本集團並未有任何重大資本開支。

或然負債

於2023年12月31日，本集團並未有任何或然負債。

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團合共聘用73名僱員(於2022年12月31日：91名僱員)。本集團從外部市場競爭力、內部公平性兩方面制定員工薪酬政策，同時為員工提供多元化的培訓及個人發展計劃。本集團有明確的晉升政策，給予符合條件的員工晉升機會。

按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資

於2023年12月31日，本集團按公平值計入損益的於聯營公司或合營企業的投資約為人民幣136.0百萬元，較2022年12月31日約人民幣212.2百萬元減少約人民幣76.2百萬元，詳情如下：

基金名稱	投資項目類型	初始投資成本 (人民幣千元)	佔基金 權益之 百分比	本年度 已收股息 (人民幣千元)	於2023年 12月31日 之公平值 (人民幣千元)	佔本集團 於2023年 12月31日 之總資產 百分比	本年度 有關公平值 變動之 未變現 收益/(虧損) (人民幣千元)	於2022年 12月31日 之公平值 (人民幣千元)	資金來源
1 上海瑞習投資企業 (有限合夥) ^(附註1)	不良資產項目	48,377	43.6%	-	50,296	15.1%	1,919	-	內部資源
2 母基金IX ^(附註2)	商業不動產項目	48,000	78.7%	-	35,225	10.5%	(12,775)	42,739	股份發售募集 資金 ^(附註5)
3 寧波梅山保稅港區 瑞聯投資管理 合夥企業 (有限合夥) ^(附註1)	不良資產項目	30,119	6.0%	-	14,695	4.4%	(15,424)	-	內部資源
4 母基金III ^(附註3)	商業不動產項目、 城市化及重新開 發項目、不良資產 項目	30,000	10.0%	-	16,918	5.1%	(13,082)	17,785	內部資源
5 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%	-	17,886	5.4%	(2,114)	22,915	股份發售募集 資金 ^(附註5)

基金名稱	投資項目類型	初始投資成本 (人民幣千元)	佔基金 權益之 百分比	本年度 已收股息 (人民幣千元)	於2023年 12月31日 之公平值 (人民幣千元)	佔本集團	本年度	於2022年 12月31日 之公平值 (人民幣千元)	資金來源
						於2023年 12月31日 之總資產 百分比	有關公平值 變動之 未變現 收益/(虧損) (人民幣千元)		
6 天津潤石申威股權 投資合夥企業 (有限合夥)	商業不動產項目	1,000	0.1%	-	974	0.3%	(26)	1,002	內部資源
7 母基金IV ^(附註1)	不良資產項目	-	-	-	-	-	-	78,404	內部資源
8 杭州富陽匯質投資 管理合夥企業 (有限合夥)	商業不動產項目	-	-	-	-	-	-	49,314	內部資源
		<u>177,496</u>		<u>-</u>	<u>135,994</u>		<u>(41,502)</u>	<u>212,159</u>	

附註：

- 母基金IV指上海威弋投資合夥企業(有限合夥)，系本集團於2016年9月按照有限合夥形式設立及共同管理的母基金。母基金IV於本年度進行清算，根據清算方案本集團從母基金IV以非貨幣方式分配獲得上海瑞習投資企業(有限合夥)及寧波梅山保稅港區瑞翀投資管理合夥企業(有限合夥)的有限合夥份額。
- 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。
- 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。
- 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。

本集團將繼續運作多元化的投資組合併密切監察投資表現及市場趨勢，以調整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2023年12月31日，本集團按公平值計入損益的金融資產的投資約為人民幣37.0百萬元，其中人民幣20.0百萬元系本集團於2023年12月28日向長安基金管理有限公司認購的理財產品，佔本集團於報告期末資產總值的5%以上，其詳情如下：

金融資產名稱	金融資產 發行人及 管理人	初始 投資成本 (人民幣千元)	於2023年		於2023年 12月31日 之公平值 (人民幣千元)	佔本集團	
			12月31日 之持有份額 (千份)	本年度 已收利息 (人民幣千元)		於2023年 12月31日 之總資產 百分比	本年度 有關公平值 變動之 未變現收益 (人民幣千元)
長安貨幣市場證券 投資基金B類 740602 ^{附註1}	長安基金管理 有限公司 ^{附註2}	20,000	20,000	-	20,000	6.0%	-

附註：

1. 長安貨幣市場證券投資基金B類740602是一支非保本浮動收益型的貨幣市場證券投資基金，業績比較基準為同期七天通知存款利率(稅後)。有關詳情，請參閱本公司日期為2023年12月28日及2024年1月11日的須予披露交易公告。
2. 長安基金管理有限公司為一間於中國成立的有限責任公司，主要業務範圍包括公開募集證券投資基金管理、基金銷售、特定客戶資產管理。

本集團就資金管理目的而認購理財產品，以提高資金利用率及增加閑置資金收入。合理有效地使用階段性閑置內部資金預計將提升本集團的整體資金效益，符合本集團改善資金結構及確保資金安全的核心目標。董事認為，認購該理財產品的風險水平相對較低，而與中國商業銀行的定期存款相比，本集團預期可獲得更高回報率。認購事項由本集團動用內部資源撥付，董事亦已考慮本集團的日常營運資金需求，並相信認購事項不會對本集團的日常營運資金需求產生不利影響。董事認為，該認購事項屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。本集團將繼續尋求機會透過投資合適理財產品利用其閑置現金。

除上文披露者外，於2023年12月31日本集團並無其他單筆佔總資產5%以上的金融資產投資。

投資物業概要

於2023年12月31日，本集團之投資物業載列如下：

地址	租期	用途	建築面積 (平方米)	永久業權
中國四川省成都市 武侯區新希望路7號 2樓1號	長期	商業	1,585.48	否
中國四川省成都市 武侯區新希望路7號 3樓1號	未出租 ^{附註}	商業	1,796.19	否

附註：該物業的承租方自2023年10月1日起未能按租賃協議履約支付租金並於2023年11月10日起擅自閉店停止了商鋪的正常經營，本集團已就該事項聘請中國法律顧問，並將積極採取法律行動保護本集團的合法權益。根據董事會及法律顧問現時的評估，有關法律行動不會對本集團的業務運營或財務狀況產生重大不利影響，本集團也將利用自身資源積極尋找新的承租方。

與我們持有的重大投資有關的仲裁

於2020年2月10日，由本公司之全資附屬公司上海瑞襄投資管理有限公司(「上海瑞襄」)作為基金管理人的杭州富陽匯冠投資管理合夥企業(有限合夥)(「富陽匯冠基金」)針對深圳市海石城市更新有限公司(「海石城更」)逾期支付深圳新喬園項目股權轉讓款一事向上海國際經濟貿易仲裁委員會(上海國際仲裁中心)(「仲裁委」)申請仲裁，要求海石城更向富陽匯冠基金支付應付未付的第3期股權轉讓款、逾期付款違約金及律師費等費用，仲裁請求金額暫合計約人民幣38,063,000元。於2020年3月17日和2020年5月22日，深圳新喬園項目分別收到海石城更支付的第3期股權轉讓款人民幣5,000,000元和人民幣2,000,000元。於2021年1月12日，仲裁委開庭審理上述案件，富陽匯冠基金根據當日仲裁開庭情況向仲裁委遞交了調整後的仲裁申請書，要求海石城更向富陽匯冠基金支付應付未付的第3、4期股權轉讓款、逾期付款違約金及律師費等費用，仲裁請求金額暫合計約人民幣82,644,514元。

2021年4月2日，仲裁委對本案作出終局裁決，裁定海石城更應向富陽匯冠基金支付應付未付的第3、4期股權轉讓款、逾期付款違約金及律師費等費用，金額暫計人民幣69,722,494元(其中逾期付款違約金應計算至實際付款日止)。其後海石城更並未履行終局裁決，基金管理人上海瑞襄與海石城更不斷協商，於2021年12月22日，富陽匯冠基金與海石城更簽訂了《執行和解協議》(「執行和解協議」)並約定：(i)海石城更於2022年3月31日前向富陽匯冠基金部分支付第3期股權轉讓款人民幣20,000,000元；(ii)海石城更於2022年5月30日前向富陽匯冠基金支付第3、4期餘下股權轉讓款人民幣43,000,000元及支付違約金、仲裁裁決載明的其他開支人民幣25,000,000元；(iii)海石城更於2022年5月30日前向富陽匯冠基金支付補償金人民幣8,875,000元。

2023年4月21日，富陽匯冠基金開始清算，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。由本公司之全資附屬公司上海瑞襄作為基金管理人的母基金VIII於2023年12月31日在富陽匯旌中的投資規模約為人民幣40.2百萬元。

截至本公告日期，富陽匯旌尚未收到海石城更支付的執行和解協議項下所涉款項。上海瑞襄經過多次催討，確認海石城更短期內無法履行執行和解協議，上海瑞襄已向法院申請恢復執行程序，並著手調查海石城更的其他財產線索。上海瑞襄已通過司法保全程序凍結了海石城更的銀行賬戶和部分財產，截至目前仍處於司法查封有效期內。上海瑞襄將全力配合法院推動執行程序，督促海石城更履行支付義務，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2023年12月31日，概無重大投資或資本資產的具體計劃。倘本集團參與任何重大投資或資本資產計劃，本公司將適時遵照聯交所證券上市規則(「上市規則」)的相關規則刊發公告。

企業管治常規

配合及遵守企業管治原則及常規之公認標準一直為本公司最優先原則之一。董事會相信良好的企業管治是引領本公司走向成功及平衡股東、客戶以及僱員之間利益關係的因素之一，董事會致力於持續改善該等原則及常規之效率及有效性。本年度，本公司採納及遵守了列載於上市規則附錄C1的第二部分企業管治守則(「企業管治守則」)所載守則條文(「守則條文」)，惟企業管治守則的守則條文第C.2.1條除外。

根據企業管治守則的守則條文第C.2.1條，應區分主席與首席執行官的角色，不由一人同時兼任。本年度，本公司主席(「主席」)及首席執行官(「首席執行官」)均由朱平先生擔任。

由於朱平先生現時兼任主席及首席執行官，該行為偏離了企業管治守則的守則條文第C.2.1條。經計及朱平先生作為本集團主要創始人熟悉本集團營運的各個方面且彼密切參與本集團的日常營運，董事會認為，朱平先生兼任主席及首席執行官屬適當且符合本公司的最佳利益，此將有利於政策的持續以及本集團的穩定營運。因此，董事會認為，偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條在該情況下屬適當且認為此管理架構對本集團的營運乃屬有效。經計及本集團既定的風險管理及內部控制措施(詳情載於本公司日期為2018年10月31日的招股章程)，董事相信，董事會(每年舉行至少四次定期會議討論本集團業務及營運議題)的架構適當且權力平衡，可提供充分制衡以保障本集團及其股東的利益。

董事及監事遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納其董事進行證券交易的守則及其監事(「監事」)進行證券交易的守則，作為規範董事及監事買賣本公司證券的守則(「證券買賣守則」)，其條款不遜於載於上市規則附錄C3的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)所訂的標準。

本公司已向全體董事及監事作出特定查詢，且彼等已確認，彼等於本年度一直遵守相關的證券買賣守則。

本公司亦就可能擁有本集團未刊登之價格敏感數據之僱員制訂有關僱員進行證券交易之書面指引(「僱員書面指引」)，其條款不遜於標準守則所訂標準。於本年度，本公司概不知悉僱員不遵守僱員書面指引之情況。

購股權計劃及股份獎勵計劃

於本年度，本公司並無實行任何購股權計劃或股份獎勵計劃。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於本年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

股東周年大會

本公司的股東周年大會(「股東周年大會」)將於2024年6月14日(星期五)舉行。股東應參閱本公司將寄發的本公司通函、股東周年大會通告及隨附的代表委任表格瞭解有關股東周年大會的詳情。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於2024年5月15日(星期三)至2024年6月14日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間本公司將不予辦理任何股份(「股份」)過戶登記。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2024年5月14日(星期二)下午4時30分前送達本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(就H股股東而言)或本公司中國主要辦事處，地址為上海市浦東新區世紀大道1198號世紀匯一座7樓706-707單元(就內資股股東而言)以辦理登記手續。

競爭權益

於本年度，董事概不知悉董事或本公司控股股東或任何彼等各自的緊密連絡人(定義見上市規則)之任何業務或權益與本集團的業務構成或可能構成競爭，亦不知悉任何該等人士已經或可能與本集團出現任何其他利益衝突。

報告期後事項

於報告期後及直至本公告日期並無發生任何重要事項。

核數師工作範圍

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

審核委員會

董事會設立了由三位獨立非執行董事組成的審核委員會。審核委員會已與管理層審閱本集團採納的會計原則及慣例，並已就審核、內部監控及財務申報等事宜進行討論，當中包括審閱本集團本年度的年度業績。

刊發全年業績公告及年報

本全年業績公告刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.realwaycapital.com)，而載有上市規則規定的所有數據的本年度年報將適時寄發予股東並於聯交所及本公司各自的網站登載。

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，2024年3月28日

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