



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

2026

中期報告



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	21
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

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

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

授權代表

朱平先生

劉惠儀女士

公司資料

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

股份代號

1835

公司網站

<https://www.realwaycapital.com>

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

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				
	2026 (未經審核)	2025 (未經審核)	2025 (經審核)	2024 (經審核)	2023 (經審核)	2022 (經審核)	2021 (經審核)
經營業績							
收益(人民幣千元)	13,001	18,033	30,358	26,312	17,872	36,753	54,200
期內／年內(虧損)／溢利 (人民幣千元)	(2,951)	2,426	(27,735)	(13,201)	(57,925)	(34,613)	(39,382)
以下人士應佔(虧損)／溢利：							
母公司擁有人(人民幣千元)	(2,132)	2,494	(27,016)	(13,105)	(56,733)	(34,493)	(39,227)
盈利							
母公司普通股股權持有人 應佔每股基本及攤薄 (虧損)／盈利(人民幣分)	(1.39)	1.63	(17.62)	(8.55)	(37.00)	(22.49)	(25.58)
資產、負債及權益							
總資產(人民幣千元)	262,910	295,306	266,768	289,841	334,150	362,385	391,556
總負債(人民幣千元)	29,791	31,660	33,355	28,888	61,115	31,910	25,192
權益總額(人民幣千元)	233,119	263,646	233,413	260,953	273,035	330,475	366,364

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 (i) 以不動產及不良資產為主的基金管理業務；(ii) 與不動產及不良資產投資相關的投資顧問業務；(iii) 個貸不良資產處置業務；(iv) 法律諮詢業務；及 (v) 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。

截至2026年6月30日止六個月（「**報告期**」）內，本集團圍繞存量基金的投後管理、資產運營、風險控制及退出清收等方面開展工作，重點關注項目招商租賃、銷售及存貨減少、資產接管、債務重組等事項。由本集團管理的基金投資的華僑城商業不動產項目的底層資產於報告期內成功發行持有型不動產資產支持專項計劃，作為機構間發行的持有型類REITs產品，該社區商業項目完整走通存量併購、實體盤活、機構間REITs階段性資本化的全流程，為改造型存量商業的中期資本化盤活提供了可落地的參考模型。而由本集團管理的基金投資的眾恆長租公寓項目，得益於管理團隊持續開展的多項經營舉措，項目於報告期內進一步拓寬了獲客渠道，提升了整體出租率。對存在回款不及預期或交易對手履約風險的項目，本集團積極通過協商、訴訟仲裁、債權清收及資產抵償等方式維護基金投資者的合法權益。

管理層討論與分析

於2026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2,001.7百萬元。

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2026年 6月30日 管理資產 人民幣百萬元	於2025年 12月31日 管理資產 人民幣百萬元
項目基金	1,565.0	1,565.0
母基金	548.4	557.7
減：項目基金中的母基金投資	(111.7)	(111.7)
總計	2,001.7	2,011.0

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2026年6月30日			於2025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	64.1%	6	1,283.2	63.8%
城市化及重新開發項目	5	564.2	28.2%	5	573.5	28.5%
不良資產項目	3	154.3	7.7%	3	154.3	7.7%
總計	14	2,001.7	100.0%	14	2,011.0	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2026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為人民幣436.7百萬元（2025年12月31日：人民幣446.0百萬元）。

投資顧問業務

作為專業的服務機構，本集團就不動產、不良資產或特殊機會項目向具有投融資需求的企業或高淨值人士提供包括項目估值分析、項目投前諮詢、盡職調查、交易結構設計、管理諮詢、投後管理、資產處置等綜合性服務。

報告期內，本集團實現約人民幣1.9百萬元的投資顧問收入，與去年同期相比有明顯下滑，乃主要由於受不動產行業市場環境影響，報告期內完成的投資顧問項目減少，部分項目仍處於前期可行性分析、交易推進階段。本集團將繼續加強項目儲備，挖掘優質項目資源，促進客戶轉化。

個貸不良資產處置業務

在政策推動和經濟週期的雙重作用下，中國的個貸不良資產市場規模持續快速增長。2025年，本公司的附屬公司北京瑞威資產管理有限公司與行業內具有多年經驗和豐富資源的企業合作設立合資公司，提供個貸不良債權處置服務。報告期內，本集團圍繞個貸不良資產的管理、處置及回款等環節推進業務開展，並持續完善合規管理、數據分析、催收協同及處置流程，實現了個貸不良資產處置服務收入約人民幣6.0百萬元。

管理層討論與分析

法律諮詢業務

本集團於2024年末開展法律諮詢業務，並設立附屬公司為中小微企業及個人客戶提供高效、專業的綜合法律服務解決方案。報告期內，法律諮詢板塊業務聚焦法律服務與人工智能技術的融合發展，圍繞客戶在法律諮詢、風險防控、糾紛調解等場景中的實際需求，推進法律智能體的優化和商業化應用。同時，於報告期內設立首家線下門店，探索線上智能諮詢與線下服務承接的業務模式，通過門店展示、現場諮詢及本地化服務引流，增強客戶觸達能力和服務信任度。報告期內，法律諮詢業務實現收入約人民幣2.0百萬元。

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1.1百萬元。

未來展望

2026年下半年，中國不動產市場仍處於結構性調整階段，行業發展重心由增量擴張轉向存量優化，資產管理機構在項目篩選、運營提升、風險處置及退出方面的能力顯得尤為重要。不良資產市場方面，隨著企業及個人信用風險持續出清，具備資產識別、定價、處置及回款管理能力的機構仍有業務機會。與此同時，智能駕駛、具身智能、人工智能等新興產業受到產業政策、技術迭代和資本市場關注推動，相關領域的私募股權投資具備一定發展空間。

管理層討論與分析

展望未來，本集團將繼續以不動產及不良資產相關業務為基礎，重點推進存量基金的投後管理、現金回款及退出安排，並持續發展諮詢業務及不動產租賃業務。在此基礎上，本集團亦計劃通過收購寧波辰韜智駕股權投資基金合夥企業（有限合夥）（「寧波辰韜基金」）和嘉興實諾創業投資合夥企業（有限合夥）（「嘉興實諾基金」）的有限合夥權益（詳情載於本公司於2026年6月15日刊發的收購寧波辰韜基金及嘉興實諾基金的有限合夥權益公告（「收購事項公告」）），逐步進入智能駕駛及具身智能等國家政策支持的新經濟領域，進一步擴展基金管理及投資業務，優化投資組合結構，拓寬收益來源。

資本市場方面，於2026年6月14日，本公司、3G Limited（「要約人」）及蔣正堯先生（「蔣先生」）訂立認購協議，據此，要約人及蔣先生各自有條件同意認購，而本公司有條件同意分別配發及發行130,000,000股H股及20,000,000股H股（即合共150,000,000股H股），認購價為每股認購股份0.80港元，總代價為120,000,000港元（「股份認購事項」）。於同日（2026年6月14日），(i)上海威冕投資合夥企業（有限合夥）、(ii)上海威燁投資合夥企業（有限合夥）、(iii)上海威滙投資合夥企業（有限合夥）及(iv)上海尊威實業發展有限公司（統稱「賣方」）與(i)林新正；(ii)劉坤；(iii)田原；(iv)賀雄松；(v)舒亮；(vi)鄭彬；(vii)萬思琪；及(viii)康寶國（統稱「買方」）訂立八份買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意收購銷售股份（即45,000,000股內資股），總現金代價為人民幣31,293,000元。於同日（2026年6月14日），本公司與創陞證券有限公司（「配售代理」）訂立配售協議，據此，配售代理已有條件同意作為本公司配售代理，按盡最大努力原則，以每股配售股份0.80港元的配售價，向不少於六名承配人配售總計不超過50,000,000股新H股的配售股份（「配售事項」）。透過股份認購事項及配售事項，本集團將能夠引入在基金投資、產業

管理層討論與分析

運營、資本市場及企業事務方面有豐富經驗的股東，尤其在智能駕駛、具身智能及相關科技投資賽道具有行業資源與專業積澱的股東，進一步多元化本公司股東（「股東」）結構及擴大股本規模，支持本集團從不動產和不良資產領域擴展至新經濟領域的資產管理和投資業務，提升在智能駕駛、具身智能及相關硬科技領域的長期業務發展潛力，保持可持續發展並為股東創造長期投資價值。有關進一步詳情，請參閱本公司與要約人所刊發日期為2026年6月30日的聯合公告（「聯合公告」）。

財務回顧

收益

本集團的收益主要來自於：(i) 提供諮詢服務收取的諮詢費；(ii) 向本集團設立並管理的項目基金和母基金收取的管理費；及(iii) 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13.0百萬元，較去年同期減少約人民幣5.0百萬元或約27.9%。

管理層討論與分析

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			
	2026 年 (未經審核)	2025 年 (未經審核)	(減少)／ 增加	(減少)／ 增加百分比
			(人民幣千元，百分比除外)	
諮詢費收入				
— 投資顧問	1,895	12,933	(11,038)	(85.3%)
— 個貸不良資產處置	5,984	—	5,984	100.0%
— 法律諮詢	1,984	1,168	816	69.9%
基金管理費收入	1,997	2,925	(928)	(31.7%)
租賃費收入	1,141	1,007	134	13.3%
總計／總體	13,001	18,033	(5,032)	(27.9%)

報告期內收入減少主要由於諮詢費和基金管理費收入較去年同期分別減少約人民幣 4.2 百萬元和約人民幣 0.9 百萬元所致。報告期內，本集團取得諮詢費收入約人民幣 9.9 百萬元，其中與不動產相關的投資顧問業務受市場環境影響，落地項目數量減少，所產生收入同比大幅下降約人民幣 11.0 百萬元。本集團自 2024 年下半年起開展個貸不良資產處置與法律諮詢兩大新業務，2025 年上半年，個貸不良資產處置業務尚未創收，法律諮詢業務實現少量收入。報告期內，個貸不良資產處置業務和法律諮詢業務收入均實現增長，分別較去年同期增加約人民幣 6.0 百萬元和約人民幣 0.8 百萬元。

管理層討論與分析

報告期內，本集團的基金管理業務未新增對外投資項目，存量項目中大部分基金也因開始清算而終止收取基金管理費，致使基金管理費收入較去年同期相比減少約人民幣0.9百萬元。

銷售成本

銷售成本主要包括：(i) 個貸不良資產處置業務相關的委外服務費；及(ii) 法律諮詢業務相關的渠道費用。報告期內，個貸不良資產處置業務的銷售成本約為人民幣5.9百萬元，法律諮詢業務的銷售成本約為人民幣0.2百萬元。

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8.5百萬元，較去年同期增加約人民幣6.5百萬元，主要由於本公司的附屬公司上善瑞威環球基金管理有限公司開展證券自營業務，實現了約人民幣8.3百萬元的投資收益。

行政開支

本集團於報告期的行政開支約為人民幣15.5百萬元，較去年同期的約人民幣12.8百萬元增加約人民幣2.7百萬元，乃主要由於(i) 開展個貸不良資產處置和法律諮詢業務，產生配套諮詢支出；及(ii) 本公司根據特別授權建議進行的股份認購事項及配售事項（詳述於聯合公告）產生相關專業費用。

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

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3.3百萬元，主要由於本集團投資的成都項目、深圳新喬園項目、華僑城項目等項目的底層資產估值下跌引起。

管理層討論與分析

期內虧損

本集團於報告期內確認期內虧損約人民幣3.0百萬元，而去年同期則實現溢利約人民幣2.4百萬元，主要由於諮詢費收入減少及行政開支增加所致。

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積極管理流動資金及財務資源。於2026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13.5百萬元(2025年12月31日：人民幣9.0百萬元)，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2026年6月30日，本集團計息負債約為人民幣19.4百萬元(2025年12月31日：約人民幣19.4百萬元)，均為應付關聯方款項，其中包括：(i)應付執行董事朱平先生款項包括人民幣10.0百萬元，按固定年利率3.0%計息，以及人民幣0.4百萬元免息，兩筆款項將於2027年到期；(ii)應付執行董事段克儉先生約人民幣9.0百萬元，按固定年利率3.0%計息，將於2027年到期。計息負債以人民幣計值。於2026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8.3%(2025年12月31日：約8.3%)。

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。

管理層討論與分析

資產抵押

於2026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39.4百萬元，以就本集團獲得的兩名執行董事借款人民幣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2026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。

承擔

於2026年6月30日，本集團並未有任何重大承擔（2025年12月31日：無）。

管理層討論與分析

附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購及出售事項

於2026年6月15日(交易時段前)，本公司與劉坤先生就收購寧波辰韜基金約16.99%有限合夥權益訂立轉讓協議，總代價為人民幣25.0百萬元。同日(交易時段前)，本公司與劉冬梅女士就收購嘉興實諾基金約44.12%有限合夥權益訂立轉讓協議，總代價為人民幣15.0百萬元。收購寧波辰韜基金及嘉興實諾基金的總代價為人民幣40.0百萬元。收購事項及其項下擬進行交易的完成須待各自轉讓協議所載先決條件達成後方可作實。有關進一步詳情，請參閱收購事項公告。

除上文所披露者外，於報告期內，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2026年6月30日，本集團並未有任何重大資本開支(2025年12月31日：無)。

或然負債

有關本集團於2026年6月30日的或然負債詳情載於財務報表附註17。

僱員及薪酬政策

於2026年6月30日，本集團合共聘用74名僱員(2025年12月31日：77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2026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58.3百萬元，較2025年12月31日的公平值約人民幣61.6百萬元減少約人民幣3.3百萬元，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2026年 6月30日 之公平值 (人民幣千元)	佔本集團 於2026年 6月30日 之總資產 百分比	報告期有關 公平值變動 之收益/ (虧損) (人民幣千元)	於2025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%	-	32,188	12.2%	(3)	32,191	股份發售募集 資金 ^(附註4)
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	29,552	9.8%	-	11,063	4.2%	(1,124)	12,187	內部資源
3 母基金VIII ^(附註3)	城市化及重新開發項目、 商業不動產項目	19,855	14.3%	-	14,555	5.5%	(2,225)	16,780	股份發售募集 資金 ^(附註4)
4 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%	-	532	0.2%	5	527	內部資源
		98,407		-	58,338		(3,347)	61,685	

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)，其為於2018年4月按照有限合夥形式設立，並於2019年1月起由本集團共同管理的母基金。
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. 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。
4. 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。

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2026年6月30日，按公平值計入損益的金融資產包括本集團持有的上市股權投資約人民幣2.2百萬元及債權投資約人民幣62.0百萬元，合計約人民幣64.2百萬元。其中有兩筆債權投資佔本集團於報告期末資產總值的5%以上，兩筆債權詳情如下：

公司名稱	投資方式	所持股數	投資成本 (人民幣千元)	報告期 已收利息 (人民幣千元)	於2026年 6月30日 之公平值 (人民幣千元)	佔本集團	報告期有關 公平值變動 之收益/ (虧損) (人民幣千元)	於2025年 12月31日 之公平值
						於2026年 6月30日 之總資產 百分比		
1 揚州瓜洲古鎮 國際旅行露營地 有限公司 ^(附註1)	債權	不適用	52,244	-	33,897	12.9%	3,892	30,005
2 上海芮沐商務諮詢 有限公司 ^(附註2)	債權	不適用	26,965	-	16,026	6.1%	2,543	13,483

管理層討論與分析

附註：

1. 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。該筆債權是本集團於2024年從上海瑞習投資企業(有限合夥)中退夥，以非貨幣方式分配獲得的財產，無利息，並將於2027年6月到期。
2. 上海芮沐商務諮詢有限公司是一間於中國成立的有限責任公司，主營業務為投資控股。該筆債權是本集團於2025年從寧波梅山保稅港區瑞翀投資管理合夥企業(有限合夥)中退夥，以非貨幣方式分配獲得的財產，無利息，並將於2026年12月到期。

投資物業概要

於2026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

管理層討論與分析

重大投資或資本資產的未來計劃

茲提述收購事項公告。於2026年6月15日，本公司分別與劉坤先生及劉冬梅女士各自訂立轉讓協議，劉坤先生擬向本公司或其指定的全資附屬公司轉讓寧波辰韜基金約16.99%的有限合夥權益，代價為人民幣25.0百萬元；劉冬梅女士擬向本公司或其指定的全資附屬公司轉讓嘉興實諾基金約44.12%的有限合夥權益，代價為人民幣15.0百萬元。上述代價將以債務融資撥付。寧波辰韜基金及嘉興實諾基金主要投資於智能駕駛及具身智能領域的私募股權項目，通過收購寧波辰韜基金及嘉興實諾基金的有限合夥權益將為本公司提供機會，進入高增長科技領域的基金管理業務，優化投資組合，為本集團創造新增長機遇。

茲提述聯合公告，據此，本公司建議按每股0.80港元發行合共150,000,000股新H股，並建議按每股0.80港元配售最多50,000,000股新H股，所得款項總額合共為160.0百萬港元及預計所得款項淨額（經扣除有關開支後）合共約156.3百萬港元；其中：(i) 所得款項淨額總額約90.0百萬港元擬用於本公司以普通合夥人或基金管理人身份設立及管理基金，其中約63.0百萬港元投資於智能駕駛及具身智能相關底層資產，約27.0百萬港元投資於不動產及不良資產相關底層資產；(ii) 所得款項淨額總額約35.0百萬港元擬用於設立專注於智能駕駛及具身智能的公司以及收購或認購其權益；及(iii) 所得款項淨額總額約31.3百萬港元擬用作一般營運資金及其他企業用途。

股份認購事項及配售事項的完成須待相關協議所載先決條件達成及／或獲豁免（如適用）後方可作實，而所得款項的擬定用途可能因本公司業務需求的變化、合理機遇的出現及當前市況而有所變動。

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2026年6月30日止六個月的中期股息（截至2025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，作為規範董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2026年6月26日，股東於本公司股東週年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)取消監事會，由董事會審核委員會行使《中華人民共和國公司法》規定的監事會職權；(ii)加強對股東權益的保護；(iii)根據《中華人民共和國公司法》及其他適用法律法規的最新監管規定對公司章程的條文作相應修訂；及(iv)作出其他內部事務及雜項變更。更多詳情，請參閱本公司日期為2026年6月3日的公告、本公司日期為2026年6月4日的通函及本公司日期為2026年6月26日的投票表決結果公告。

企業管治及其他資料

董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2026年6月30日，董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	佔本公司
				類別股份的	股本總額的
				概約持股	概約持股
				百分比 ⁽²⁾	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

附註：

1. (L) 指好倉。
2. 根據於2026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2026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，而朱平先生亦間接控制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2026年6月30日，就本公司董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 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
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
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

企業管治及其他資料

股東姓名／名稱	持有的		股份數目 ⁽¹⁾	佔相關	佔本公司
	類別股份	權益性質		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⁾
中央匯金投資有限責任公司 ⁽¹⁾	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2026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2026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2026年9月28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2026年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	13,001	18,033
銷售成本		(6,136)	–
其他收入及收益	5	8,478	1,993
行政開支		(15,474)	(12,751)
應收款項減值虧損確認	10	(576)	(811)
其他應收款項減值虧損(確認)/撥回		(280)	5
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	(3,347)	(1,143)
按公平值計入損益的金融資產的 公平值增加/(減少)		2,614	(227)
其他開支		(44)	(6)
融資成本		(391)	(455)
分佔以下虧損：			
合營企業		–	(192)
聯營公司		(859)	(1,495)
除稅前(虧損)/溢利		(3,014)	2,951
所得稅抵免/(開支)	6	63	(525)
期內(虧損)/溢利		(2,951)	2,426
以下應佔：			
母公司擁有人	7	(2,132)	2,494
非控股權益		(819)	(68)
		(2,951)	2,426

未經審核中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2026年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025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(虧損)/盈利			
基本及攤薄			
一 期內(虧損)/溢利(人民幣分)	7	(1.39)	1.63
期內(虧損)/溢利		(2,951)	2,426
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		(393)	(33)
於其後期間可能重新分類至損益的			
其他全面虧損淨額(扣除稅項)		(393)	(33)
期內其他全面虧損(扣除稅項)		(393)	(33)
期內全面(虧損)/收益總額(扣除稅項)		(3,344)	2,393
以下應佔：			
母公司擁有人		(2,525)	2,461
非控股權益		(819)	(68)
		(3,344)	2,393

未經審核中期簡明綜合財務狀況表

2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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		280	359
投資物業	9	39,358	39,358
使用權資產		930	1,579
其他無形資產		498	552
於合營企業的投資		—	204
於一間聯營公司的投資		5,649	6,303
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	532	527
遞延稅項資產		—	64
非流動資產總值		47,247	48,946
流動資產			
應收款項	10	70,998	76,207
預付款項、其他應收款項及其他資產		9,226	6,169
按公平值計入損益的於聯營公司或 合營企業的投資	11	57,806	61,158
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	64,161	65,274
受限制現金	13	1	500
現金及現金等價物	13	13,471	8,514
流動資產總值		215,663	217,822

未經審核中期簡明綜合財務狀況表

2026年6月30日

		2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
流動負債			
應付款項	14	600	—
其他應付款項及應計費用	15	6,532	10,271
其他計息借款	16	19,418	19,436
合約負債		910	584
應付稅項		494	127
租賃負債		936	1,352
流動負債總額		28,890	31,770
流動資產淨值		186,773	186,052
總資產減流動負債		234,020	234,998
非流動負債			
遞延稅項負債		901	1,390
租賃負債		—	195
非流動負債總額		901	1,585
資產淨值		233,119	233,413
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		153,340	153,340
儲備		76,689	79,214
		230,029	232,554
非控股權益		3,090	859
權益總額		233,119	233,413

未經審核中期簡明綜合權益變動表

截至2026年6月30日止六個月

	母公司擁有人應佔									
	以股份為							總計	非控股權益	權益總額
	基礎付款									
	法定盈餘									
	匯兌波動									
	儲備*									
股本	股份溢價*	股本儲備*	儲備*	儲備*	儲備*	累計虧損*				
(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12月31日及2026年1月1日	153,340	158,200	99	4,800	23,510	46	(107,441)	232,554	859	233,413
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(2,132)	(2,132)	(819)	(2,951)
期內其他全面虧損：										
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	(393)	-	(393)	-	(393)
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(393)	(2,132)	(2,525)	(819)	(3,344)
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	3,050	3,050
於2026年6月30日	153,340	158,200*	99*	4,800*	23,510*	(347)*	(109,573)*	230,029	3,090	233,119

* 於2026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76,689,000元(2025年12月31日：人民幣79,214,000元)。

未經審核中期簡明綜合現金流量表

截至2026年6月30日止六個月

	附註	2026 年 人民幣千元 (未經審核)	2025 年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所用現金流量			
除稅前(虧損)/溢利：		(3,014)	2,951
調整：			
融資成本		391	455
利息收入	5	(2)	(5)
投資收入	5	(8,342)	(1,923)
應收款項減值虧損確認	10	576	811
其他應收款項減值虧損確認/(撥回)		280	(5)
物業、廠房及設備及使用權資產折舊		718	799
其他無形資產攤銷		55	188
出售物業、廠房及設備的收益		9	—
應佔合營企業及聯營公司的虧損		859	1,687
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	3,347	1,143
按公平值計入損益的金融資產公平值			
(增加)/減少		(2,614)	227
應收款項減少/(增加)		4,633	(10,822)
預付款項、其他應收款項及其他資產增加		(1,837)	(327)
應付款項增加		600	—
其他應付款項及應計費用(減少)/增加		(3,427)	2,145
客戶墊款增加		326	358
受限制銀行存款減少	13	499	921
經營所得現金		(6,943)	(1,397)
已收利息		2	5
已付稅項		5	(26)
經營活動所用現金流量淨額		(6,936)	(1,418)

未經審核中期簡明綜合現金流量表

截至2026年6月30日止六個月

	附註	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
投資活動所得／(所用)現金流量			
收購按公平值計入損益的金融資產		(42,928)	(5,770)
出售按公平值計入損益的金融資產		54,886	5,345
購買物業、廠房及設備項目		(1)	(6)
收購合營企業		–	(403)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		11,957	(834)
融資活動所得／(所用)現金流量			
非控股股東注資		1,550	300
關聯方墊款		–	495
償還關聯公司墊款		(313)	–
償還其他計息借款		–	(45)
已付利息		(363)	(400)
支付租賃負債		(638)	(715)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額		236	(365)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		5,257	(2,617)
期初現金及現金等價物		8,514	9,808
匯率變動影響淨額		(300)	(33)
期末現金及現金等價物		13,471	7,158
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	13,471	7,158

中期簡明綜合財務報表附註

2026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2026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2026年8月21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2026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2025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

2026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2025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。

國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號的修訂	金融工具分類及計量的修訂 ¹
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號的修訂	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ¹
國際財務報告準則會計準則的 年度改進 — 第11冊	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第10號及國際會計準則第7號的修訂 ¹

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：

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號的修訂「金融工具分類及計量的修訂」闡明當實體對合約現金流量的權利屆滿或被轉移時，即終止確認金融資產，而金融負債則於結算日終止確認。修訂引入一項會計政策選擇，即在符合特定條件情況下，終止確認於結算日前透過電子付款系統結算的金融負債。修訂闡明如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或然特徵的金融資產的合約現金流量特徵。此外，修訂闡明具有無追索權特徵的金融資產及合約掛鉤工具的分類要求。修訂亦包括指定按公平值計入其他全面收益的股本工具投資及具有或然特徵的金融工具的額外披露。由於本集團過往年度對於金融資產及負債終止確認的會計政策與該等修訂一致，且本集團並無通過該等修訂處理的金融資產，故該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。本集團將於本集團截至2026年12月31日止年度的綜合財務報表中就其指定按公平值計入其他全面收益的股權投資提供額外披露。

中期簡明綜合財務報表附註

2026年6月30日

3. 會計政策及披露事項變動(續)

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號的修訂「涉及依賴自然能源生產電力的合約」澄清範圍內合約「自用」規定的應用，並修訂範圍內合約現金流量對沖關係中被對沖項目的指定規定。該等修訂亦包括額外披露規定，令財務報表使用者能夠了解該等合約對實體財務表現及未來現金流量的影響。由於本集團並無任何屬於該等修訂範圍的合約，因此該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

國際財務報告準則會計準則的年度改進 — 第11冊載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號（及隨附國際財務報告準則第7號實施指引）、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第10號及國際會計準則第7號的修訂。該等修訂包括澄清、簡化、更正或變更，以提升相應的國際財務報告準則會計準則的一致性。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非流動資產位於中國內地之外，故並無呈列地域資料。

中期簡明綜合財務報表附註

2026年6月30日

4. 經營分部資料(續) 有關主要客戶的資料

截至2026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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
客戶A	5,935	—
客戶B	1,650	—
客戶C	1,472	2,241
客戶D	1,470	1,477

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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收益	11,860	17,026
其他來源收益		
投資物業經營租賃的租金收入	1,141	1,007
總計	13,001	18,033

中期簡明綜合財務報表附註

2026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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
服務類型		
提供基金管理服務	1,997	2,925
提供諮詢服務	9,863	14,101
總計	11,860	17,026
收益確認的時間		
於某時間點轉讓服務	5,935	9,056
隨時間轉讓服務	5,925	7,970
總計	11,860	17,026

中期簡明綜合財務報表附註

2026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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
利息收入	2	5
其他	1	—
	3	5
收益		
政府補助	133	65
投資收入	8,342	1,923
總收益	8,475	1,988
其他收入及收益總額	8,478	1,993

中期簡明綜合財務報表附註

2026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期內須按16.5%的稅率就在香港產生的估計應課稅溢利繳納香港利得稅。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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025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
— 香港	362	—
遞延稅項	(425)	270
報告期內稅項(抵免)／開支總額	(63)	525

中期簡明綜合財務報表附註

2026年6月30日

7. 母公司普通股股權持有人應佔每股(虧損)/盈利

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

截至2025年6月30日及2026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)/盈利乃基於：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
(虧損)/盈利		
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)/溢利	(2,132)	2,494

	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(2025年：無)。

中期簡明綜合財務報表附註

2026年6月30日

9. 投資物業

	人民幣千元
於2024年12月31日及2025年1月1日的賬面值	42,270
來自公平值調整的虧損淨額	(2,912)
於2025年12月31日及2026年1月1日的賬面值	39,358
來自公平值調整的收益淨額	-
於2026年6月30日的賬面值	39,358

本集團的投資物業位於中國內地。本集團的投資物業於2026年6月30日重估為人民幣39,358,000元(2025年12月31日：人民幣39,358,000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2026年6月30日，本集團賬面總值為人民幣39,358,000元(2025年12月31日：人民幣39,358,000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16)。

中期簡明綜合財務報表附註

2026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2026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	-	-	39,358	39,358
總計	-	-	39,358	39,358

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(2025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2026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)	10,790至12,600

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

2026年6月30日

10. 應收款項

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收款項	88,719	93,352
減值	(17,721)	(17,145)
賬面淨值	70,998	76,207

本集團的應收款項主要指常規管理費及諮詢費。管理費乃根據管理資產價值預定固定百分比收取，且在基金清算或分配時，其結算優先於向基金投資者／合夥人支付的款項。諮詢費依照合約規定的條款結算，通常於簽署合約後，或於服務完成後交付合約協定的成果後結算。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2026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16,571,000元（2025年12月31日：人民幣16,163,000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18）。

中期簡明綜合財務報表附註

2026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：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	13,490	13,113
1至2年	9,292	9,085
超過2年	48,216	54,009
總計	70,998	76,207

截至2026年6月30日止六個月，應收款項減值虧損撥備變動如下：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期／年初	17,145	14,190
減值虧損淨額	576	2,955
期／年末	17,721	17,145

中期簡明綜合財務報表附註

2026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」)

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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	58,338	61,685

於2026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

2026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2026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		
	成本 人民幣千元	公平值減少 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年1月1日	128,034	(41,962)	86,072
變動	—	5,240	5,240
終止確認及／或變現	(29,627)	—	(29,627)
於2025年12月31日	98,407	(36,722)	61,685
包括：			
即期部分	97,407	(36,249)	61,158
非即期部分	1,000	(473)	527
於2026年1月1日	98,407	(36,722)	61,685
變動	—	(3,347)	(3,347)
於2026年6月30日	98,407	(40,069)	58,338
包括：			
即期部分	97,407	(39,601)	57,806
非即期部分	1,000	(468)	532

中期簡明綜合財務報表附註

2026年6月30日

12. 按公平值計入損益的金融資產

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
上市股本投資(按公平值計量)*	2,169	10,676
債務投資**	61,992	54,598
總計	64,161	65,274

* 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。

中期簡明綜合財務報表附註

2026年6月30日

13. 現金及銀行結餘

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘	13,472	9,014
減：受限制現金	1	500
現金及現金等價物	13,471	8,514

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6,822,000元(2025年12月31日：人民幣2,182,000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1,000元(2025年12月31日：人民幣500,000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

2026年6月30日

14. 應付款項

應付款項指就於報告期末前本集團獲提供而尚未付款的信貨諮詢及管理服務所產生的負債。於報告期末按發票日期的應付款項的賬齡分析如下：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	600	—
總計	600	—

15. 其他應付款項及應計費用

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付工資及福利	988	1,935
稅項及附加費	68	994
應計費用	1,190	726
應付關聯方款項*	2,535	2,848
預收款項	50	3,387
其他	1,701	381
	6,532	10,271

* 應付關聯方款項為無抵押、免息及須按要求償還。於2026年6月30日及2025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

2026年6月30日

16. 其他計息借款

	2026年6月30日			2025年12月31日		
	實際利率 (%)	到期	人民幣千元	實際利率 (%)	到期	人民幣千元
即期						
其他貸款—無抵押*	0.00至3.00	2027年	19,418	0.00至3.00	2026年	19,436

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
分析為：		
其他須償還借款：		
一年內	19,418	19,436

- * 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，固定年利率為3%；朱平先生提供的金額為人民幣10,000,000元，固定年利率為3%；及朱平先生提供的金額為人民幣463,000元，固定年利率為0%。該等貸款將分別於2027年6月9日、2027年6月15日及2027年4月28日到期。

中期簡明綜合財務報表附註

2026年6月30日

17. 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：

本公司附屬公司上海瑞襄投資管理有限公司(「**上海瑞襄**」)所管理的五隻基金的兩名投資者已對上海瑞襄啟動仲裁程序，要求就上海瑞襄於投資期間作為基金管理人違反其受託及管理職責所導致的投資損失賠償約人民幣234百萬元。

該等基金的投資虧損主要源於整體市場低迷導致該等基金底層房地產資產價值下跌。本集團法律顧問認為，該等投資者的指控缺乏事實及法律依據。上海瑞襄已根據基金管理合約及相關法律法規，履行其作為基金管理人的受託及管理職責。截至本中期報告日期，該等仲裁均尚未作出任何仲裁裁決。

經諮詢法律意見，董事認為該等指控缺乏依據，因此現階段毋須計提撥備。

中期簡明綜合財務報表附註

2026年6月30日

18. 關聯方交易

(a) 重大關聯方交易

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025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

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

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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)	16,571	16,163

中期簡明綜合財務報表附註

2026年6月30日

18. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的未償還結餘(續)

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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	317	1,174
應付關連公司款項：		
貿易相關：		
一間聯營公司	2,335	2,348
應付關連公司款項：		
非貿易相關：		
深圳市鑫和信用管理有限公司	200	500
朱平先生及段克儉先生	19,418	19,436

19. 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，則須對該等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

2026年6月30日

19. 結構性實體的權益(續)

b. 未合併結構性實體權益

本集團作為管理人或一般合夥人對結構性實體行使權力。本公司董事認為，本集團的該等結構性實體可獲得的可變回報並不重大。本集團並無對該等結構性實體合併入賬。

本集團將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2026年6月30日及2025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58.3百萬元及人民幣61.7百萬元。

本集團亦擔任其他結構性實體的基金管理人(不作任何資本投資)。截至2026年6月30日止期間及截至2025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2.0百萬元及人民幣5.9百萬元。

於2026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2,001.7百萬元(2025年12月31日：人民幣2,011.0百萬元)。

中期簡明綜合財務報表附註

2026年6月30日

20. 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

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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)	70,998	76,207
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	6,955	4,985
受限制現金(附註13)	1	500
現金及現金等價物(附註13)	13,471	8,514
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)	64,161	65,274
總計	155,586	155,480

中期簡明綜合財務報表附註

2026年6月30日

20. 按類別劃分的金融工具(續)

金融負債

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
按攤銷成本計量：		
其他計息借款(附註16)	19,418	19,436
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債(附註15)	5,426	3,955
總計	24,844	23,391

21. 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	
	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元	2026年 6月30日 人民幣千元	2025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)	64,161	65,274	64,161	65,274

中期簡明綜合財務報表附註

2026年6月30日

21. 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、其他計息借款以及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。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

2026年6月30日

21. 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2026年6月30日及2025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					
金融資產					
一 債務投資：		第3級	貼現現金流量法	預計風險水平調整 貼現率	貼現率越低，公平值越高

除按公平值計入損益的金融資產外，管理層亦已評估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。下文為於2026年6月30日及2025年12月31日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估值所用的估值技術、重大不可觀察輸入數據，以及定量敏感性分析摘要：

中期簡明綜合財務報表附註

2026年6月30日

21. 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於聯營 公司或合營企業的投資：	第3級	資產淨值法	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
— 其他不動產項目*	第3級	貼現現金流量法	風險調整貼現率	風險調整貼現率越低， 公平值越高
— 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
— 債務投資*	第3級	貼現現金流量法	預計風險水平調整 貼現率	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

2026年6月30日

21. 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2026年6月30日為人民幣58,338,000元(2025年12月31日：人民幣60,953,000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2026年6月30日將增加／減少人民幣2,917,000元(2025年12月31日：人民幣3,048,000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2026年6月30日

	公平值計量利用			總計 人民幣千元
	重大可觀察		重大不可觀察	
	活躍市場報價	輸入數據	輸入數據	
	(第1級)	(第2級)	(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	2,169	-	61,992	64,161
按公平值計入損益的於聯營公司 或合營企業的投資	-	-	58,338	58,338
總計	2,169	-	120,330	122,499

中期簡明綜合財務報表附註

2026年6月30日

21. 公平值及公平值層級(續)

按公平值計量的資產：(續)

於2025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) 人民幣千元	(第3級) 人民幣千元	
按公平值計入損益的金融資產	10,676	–	54,598	65,274
按公平值計入損益的於聯營公司 或合營企業的投資	732	–	60,953	61,685
總計	11,408	–	115,551	126,959

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。