

# 中期 報告2019



Fortune Sun (China) Holdings Limited  
富陽(中國)控股有限公司  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
股份代號: 352



# 目錄

公司資料	2
簡明綜合損益表	4
簡明綜合損益及其他全面收益表	5
簡明綜合財務狀況表	6
簡明綜合權益變動表	7
簡明綜合現金流量表	8
簡明綜合中期財務報表附註	9
管理層討論與分析	22
披露權益	32
其他資料	41

## 董事會

### 執行董事

江陳鋒先生(主席)  
張秀華女士  
韓林先生

### 非執行董事

林倩如女士

### 獨立非執行董事

鄭志鵬先生  
(於二零一九年六月二十一日辭任)  
林俊才先生  
崔士威先生  
鄒耀明先生(於二零一九年  
六月二十一日獲委任)

## 執行委員會

江陳鋒先生(主席)  
張秀華女士  
韓林先生

## 審核委員會

鄒耀明先生(主席)(於二零一九年  
六月二十一日獲委任)  
崔士威先生  
林俊才先生

## 薪酬委員會

崔士威先生(主席)  
林俊才先生  
鄒耀明先生(於二零一九年  
六月二十一日獲委任)

## 提名委員會

江陳鋒先生(主席)  
林俊才先生  
鄒耀明先生(於二零一九年  
六月二十一日獲委任)

## 註冊辦事處

P.O. Box 10008  
Willow House  
Cricket Square  
Grand Cayman KY1-1001  
Cayman Islands

## 總辦事處及中國主要營業地點

中國  
上海市  
浦東新區  
世紀大道1500號  
東方大廈  
9樓901室  
郵編200122

## 香港主要營業地點

香港  
九龍尖沙咀  
廣東道21號  
海港城港威大廈  
永明金融大樓16樓

## 公司資料

### 開曼群島股份過戶登記總處

Tricor Services (Cayman Islands) Limited  
P.O. Box 10008  
Willow House  
Cricket Square  
Grand Cayman KY1-1001  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

### 公司秘書

呂焯華先生

### 合規主任

張秀華女士

### 授權代表

張秀華女士  
呂焯華先生

### 核數師

天健國際會計師事務所有限公司  
執業會計師

### 香港法律顧問

趙不渝馬國強律師事務所

### 主要往來銀行

中國  
民生銀行股份有限公司

香港  
華僑永亨銀行有限公司  
交通銀行股份有限公司香港分行

### 於香港聯合交易所有限公司的 股份代號

00352

### 公司網址

[www.fortune-sun.com](http://www.fortune-sun.com)

富陽(中國)控股有限公司(「本公司」)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」)截至二零一九年六月三十日止六個月(「回顧期間」或「期內」)未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一八年的比較數字如下：

## 簡明綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	<b>6,782</b>	14,904
服務成本		<b>(8,607)</b>	(11,577)
(毛虧)／毛利		<b>(1,825)</b>	3,327
投資收入以及其他收益及虧損		<b>579</b>	797
經營及行政開支		<b>(7,606)</b>	(6,681)
稅前虧損		<b>(8,852)</b>	(2,557)
所得稅開支	5	—	—
期內虧損	6	<b>(8,852)</b>	(2,557)
下列人士應佔			
本公司擁有人		<b>(6,120)</b>	(3,665)
非控股權益		<b>(2,732)</b>	1,108
		<b>(8,852)</b>	(2,557)
每股虧損	8	人民幣分	人民幣分
基本		<b>(2.5)</b>	(1.5)
攤薄		不適用	不適用

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	<b>(8,852)</b>	(2,557)
其他全面收益：		
將重新分類至損益的項目：		
換算外國業務的匯兌差額	<b>71</b>	43
期內其他全面收益，已扣稅	<b>71</b>	43
期內全面收益總額	<b>(8,781)</b>	(2,514)
下列人士應佔		
本公司擁有人	<b>(6,049)</b>	(3,622)
非控股權益	<b>(2,732)</b>	1,108
	<b>(8,781)</b>	(2,514)

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	<b>1,395</b>	1,526
投資性房地產	10	<b>3,194</b>	3,240
高爾夫球會會籍		<b>291</b>	291
		<b>4,880</b>	5,057
<b>流動資產</b>			
應收貿易款項	11	<b>10,720</b>	14,085
貿易保證金	12	<b>500</b>	500
預付款項及其他保證金		<b>1,163</b>	1,194
其他應收款項		<b>2,616</b>	1,237
銀行存款		<b>26,950</b>	24,090
銀行及現金結餘		<b>8,628</b>	25,005
		<b>50,577</b>	66,111
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項		<b>8,126</b>	17,013
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>42,451</b>	49,098
<b>資產淨值</b>			
		<b>47,331</b>	54,155
<b>股本及儲備</b>			
股本	13	<b>24,394</b>	24,394
儲備		<b>19,342</b>	25,332
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
非控股權益		<b>43,736</b>	49,726
		<b>3,595</b>	4,429
<b>總權益</b>			
		<b>47,331</b>	54,155

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔									
	以股份支付款							總計	非控股權益	總權益
	股本	股份溢價	合併儲備	儲備金	項儲備	匯兌儲備	累計虧損			
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	
於二零一八年一月一日 (經審核)	24,276	67,674	14,554	16,621	5,403	(2,075)	(71,690)	54,763	—	54,763
期內全面收益總額	—	—	—	—	—	43	(3,665)	(3,622)	1,108	(2,514)
股本結算股份形式支款	—	—	—	—	510	—	—	510	—	510
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	3,780	3,780
行使購股權	118	1,945	—	—	(653)	—	—	1,410	—	1,410
購股權失效	—	—	—	—	(44)	—	44	—	—	—
購股權期滿	—	—	—	—	(1,375)	—	1,375	—	—	—
期內權益的變動	118	1,945	—	—	(1,562)	43	(2,246)	(1,702)	4,888	3,186
於二零一八年六月三十日 (未經審核)	24,394	69,619	14,554	16,621	3,841	(2,032)	(73,936)	53,061	4,888	57,949
於二零一九年一月一日 (經審核)	<b>24,394</b>	<b>69,619</b>	<b>14,554</b>	<b>16,621</b>	<b>4,355</b>	<b>(2,058)</b>	<b>(77,759)</b>	<b>49,726</b>	<b>4,429</b>	<b>54,155</b>
期內全面收益總額	—	—	—	—	—	71	(6,120)	(6,049)	(2,732)	(8,781)
股本結算股份形式支款	—	—	—	—	59	—	—	59	—	59
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	1,898	1,898
購股權失效	—	—	—	—	(127)	—	127	—	—	—
期內權益的變動	—	—	—	—	(68)	71	(5,993)	(5,990)	(834)	(6,824)
於二零一九年六月三十日 (未經審核)	<b>24,394</b>	<b>69,619</b>	<b>14,554</b>	<b>16,621</b>	<b>4,287</b>	<b>(1,987)</b>	<b>(83,752)</b>	<b>43,736</b>	<b>3,595</b>	<b>47,331</b>



## 簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
用於經營活動的現金淨額	<b>(15,504)</b>	(3,613)
(用於)／來自投資活動的現金淨額	<b>(2,842)</b>	1,669
來自融資活動的現金淨額	<b>1,898</b>	5,190
匯率變動的影響	<b>71</b>	43
現金及現金等同項目的(減少)／增加淨額	<b>(16,377)</b>	3,289
期初的現金及現金等同項目	<b>25,005</b>	12,495
期末的現金及現金等同項目，指	<b>8,628</b>	15,784
銀行及現金結餘	<b>8,628</b>	15,784

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 1. 編製基準

此等簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定而編製。

此等簡明綜合中期財務報表應與二零一八年年度綜合財務報表一併閱讀。除下文所述者外，編製該等簡明綜合中期財務報表所採納的會計政策及計算方法與截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表中所採用者一致。

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團已採納所有由香港會計師公會頒佈與其業務有關及於二零一九年一月一日開始的會計年度生效的新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則及其詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對簡明綜合中期財務報表造成任何重大影響。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 3. 香港財務報告準則的變動

香港會計師公會已頒佈多項於本集團當前會計期間首次生效的新訂或經修訂香港財務報告準則：

除採納於二零一九年一月一日生效的新準則外，編製簡明綜合財務報表所採納之會計政策與本集團編製截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採納者一致。

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂
香港財務報告準則第9號之修訂本	具有負補償的提前償付特徵
香港會計準則第19號之修訂本	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號之修訂本	在聯營公司及合營企業的長期權益

除下文所述有關香港財務報告準則第16號租賃、香港會計準則第28號(修訂本)在聯營公司及合營企業的長期權益及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號所得稅處理的不確定性的影響外，新訂及經修訂準則與編製本集團的中期簡明綜合財務資料並無關聯。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 3. 香港財務報告準則的變動 (續)

### 過渡影響

於二零一九年一月一日的租賃負債根據剩餘租賃付款的現值確認，並使用於二零一九年一月一日的增量借款利率貼現，計入租賃負債及其他應付款項。使用權資產按租賃負債金額計量，並就緊接二零一九年一月一日前在財務狀況表中確認與租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。所有該等資產均已於該日基於香港會計準則第36號進行任何減值評估。本集團選擇在財務狀況表中單獨呈列使用權資產。

對於先前計入投資性房地產及按公平值計量的租賃土地及樓宇(持作以賺取租金收入及/或資本增值)，本集團於二零一九年一月一日繼續將其列為投資性房地產，仍應用香港會計準則第40號按公平值計量。

本集團於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號時已使用以下有選擇性的實際權宜方法：

- 對於租期自初步應用之日起12個月內終止的租賃應用短期租賃豁免
- 倘合同包含延長/終止租賃的選擇權，則於事後釐定租賃期限

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 3. 香港財務報告準則的變動(續)

### 新會計政策概要

截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表所披露的租賃會計政策，自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號後，將被以下新會計政策取代：

#### 使用權資產

於租賃開始日期確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。當使用權資產與作為存貨持有的租賃土地的權益相關時，彼等其後根據本集團的「存貨」政策按成本與可變現淨值的較低者計量。使用權資產成本包括已確認租賃負債金額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃獎勵。除非本集團合理確定於租期結束時取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)按直線法折舊。當使用權資產符合投資性房地產的定義時，則計入投資性房地產中。相應的使用權資產初始按成本計量，其後根據本集團的「投資性房地產」政策按公平值計量。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 3. 香港財務報告準則的變動(續)

### 新會計政策概要(續)

#### 租賃負債

於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何租賃獎勵應收款項、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

除上述所披露者外，自二零一九年一月一日起生效的新訂或經修訂香港財務報告準則並無對本集團的會計政策造成任何重大影響。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 4. 收益及分部資料

本集團主要從事為中華人民共和國(「中國」)及東南亞房地產市場提供房地產諮詢及銷售代理服務的業務(其為本集團的報告分部)。回顧期間的收益及客戶合約收益劃分如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目 (於某一時間點確認)		
主要地域市場		
中國	<b>5,112</b>	14,196
柬埔寨	<b>1,080</b>	142
純房地產策劃諮詢服務項目 (於一段時間內確認)		
主要地域市場		
中國	<b>590</b>	566
	<b>6,782</b>	14,904

下表顯示有關來自客戶合約的應收貿易款項的資料：

	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
應收貿易款項	<b>10,720</b>	14,085

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 4. 收益及分部資料(續)

本集團進行單一業務，即從事提供銷售房地產的代理服務及房地產諮詢服務，且大部分業務及所有資產基本上位於中國。因此，本集團只有單一報告分部，由主要營運決策者定期審閱。

經營分部的會計政策與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所述一致。

## 5. 所得稅支出

由於本公司於回顧期間及去年同期均無任何應課稅溢利，故無須就香港利得稅作出任何撥備。

由於相關集團實體於兩個期間均錄得虧損，故兩個期間均無繳納中國企業所得稅。

由於本公司於柬埔寨的附屬公司於兩個期間均錄得虧損，故並無就利得稅作出任何撥備。

由於台灣附屬公司於回顧期間並無應課稅溢利，故無須就利得稅作出任何撥備。

其他地方的應課稅溢利稅項按本集團經營所在國家的現行稅率根據當地的現行法例、詮釋及慣例計算。



## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 6. 期內虧損

本集團的期內虧損已扣除／(計入)下列各項後達成：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
核數師酬金	138	123
利息收入	(201)	(206)
物業、廠房及設備的折舊	131	131
投資性房地產的折舊	47	47
匯兌虧損／(收益)淨額	44	(102)
出售物業、廠房及設備的虧損	—	11
土地及樓宇經營租賃費用	1,315	1,778
撥備回撥		
— 應收貿易款項(*)	(600)	—
— 貿易保證金	—	(500)

(\*) 由於部分項目開發商的付款能力於回顧期間有所改善，故與多個長期項目有關的追收現金能力亦見改善。故此，過往年度就應收貿易款項作出的撥備約人民幣600,000元已予以撥回。

### 7. 股息

董事會並不建議派付回顧期間的任何中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 8. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損是根據本公司擁有人應佔期內虧損約人民幣6,120,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：虧損人民幣3,665,000元)及期內已發行普通股的加權平均數246,183,390股(截至二零一八年六月三十日止六個月：246,183,390股)計算。

由於本公司於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止期間內並無任何潛在攤薄普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

## 9. 物業、廠房及設備

於截至二零一九年六月三十日止六個月內，本集團購置人民幣零元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣830,000元)的物業、廠房及設備，及出售賬面值人民幣零元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣11,000元)的物業、廠房及設備。

## 10. 投資房地產

所有投資房地產均位於中國。於回顧期間，本集團未有添置或出售投資房地產(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

董事會認為，倘投資房地產以其公平值列值，有關金額將不少於二零一九年六月三十日所列的賬面值。董事會擬持有該等物業作賺取租金及／或資本升值用途。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 11. 應收貿易款項

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易款項	<b>11,373</b>	15,338
減：應收貿易款項撥備	<b>(653)</b>	(1,253)
	<b>10,720</b>	14,085

本集團給予其貿易客戶的平均信貸期為90日。本集團努力對其未獲償還的應收款項維持嚴格的控制。應收貿易款項撥備乃經董事考慮收款時間及可能性後定期作出。

按開單概要，本集團應收貿易款項(扣除撥備)的賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	<b>4,032</b>	5,911
91至180日	<b>1,631</b>	2,995
181至365日	<b>2,420</b>	1,625
一至兩年	<b>284</b>	166
兩年以上	<b>2,353</b>	3,388
	<b>10,720</b>	14,085

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 12. 貿易保證金

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易保證金	500	500
減：貿易保證金撥備	—	—
	<b>500</b>	500

貿易保證金指就綜合房地產諮詢及銷售代理服務合約支付的金額，通常在達致合約所訂明的銷量時按不同的合約條款分階段退還予本集團。

貿易保證金撥備乃經董事考慮收款時間後定期作出。

該等貿易保證金於實現相關代理合約的既定條款時退款。按付款日列示，本集團於報告期末的貿易保證金（扣除撥備）賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
三年以上	500	500

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 13. 股本

	普通股數目 千股	面值	
		千港元	人民幣千元
法定：			
每股面值0.1港元的普通股			
於二零一八年十二月三十一日 (經審核)、二零一九年一月一日 (經審核)及二零一九年六月 三十日(未經審核)	2,000,000	200,000	206,000
已發行及繳足：			
每股面值0.1港元的普通股			
於二零一八年十二月三十一日 (經審核)及二零一九年一月一日 (經審核)及二零一九年六月 三十日(未經審核)	246,183	24,618	24,394

## 14. 承擔

### 經營租賃承擔

於二零一九年六月三十日，根據不可撤銷經營租賃於未來應付的最低租賃付款總額如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	<b>1,681</b>	1,075
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>183</b>	532
	<b>1,864</b>	1,607

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 15. 關聯方交易

本集團於期內已與其關聯方進行以下交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
<b>(i) 本集團主要管理人員的薪酬</b>		
袍金	<b>299</b>	289
基本薪金及其他津貼	<b>366</b>	324
退休福利計劃供款	<b>31</b>	34
股本結算股份形式支款	<b>51</b>	489
支付予主要管理人員的總薪酬	<b>747</b>	1,136
<b>(ii) 支付予本公司一名董事擁有的一間關聯公司的租金</b>	<b>490</b>	471

## 16. 或然負債

於二零一九年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債(未經審核)(二零一八年十二月三十一日：無(經審核))。

### 業務回顧

二零一九年上半年，商品住宅成交規模與去年同期相比已有所下滑，城市市場格局卻發生明顯變化。尤其隨著「因城施政、分類調控」的逐步貫徹實施，一線、二線和三四線城市市場分化愈加顯著，城市熱點輪動的勢頭方興未艾：一線城市整體趨穩，二線城市仍舊下滑明顯，三四線則呈現大幅下跌跡象。目前成交表現良好的主要聚集在一線、強二線和部分長、珠三角經濟實力較強的三四線城市，但不足以帶動整體市場行情。而從月度發展趨勢看，市場表現出「整體趨穩」，排除了二月因農曆新年淡季成交趨冷之外，四月和五月基本都保持了45百萬平方米左右的成交規模。在業務開發方面，由於去年結構性調整，目前主要集中於三四線城市。本集團在長三角的江蘇北部、中部的宜昌等城市業務受市場大勢影響，銷售情況有所下滑。

自二零一五年美元啟動加息週期以來，尤其美國（「美國」）總統特朗普上臺後，對中國經濟的實質性打壓經歷了兩次升級。美元加息、進入強勢美元週期，增加中國資金外流和加息壓力、衝擊實體經濟；二零一七年加息及減稅組合，無論中國是否跟隨，均使中國面臨短期公共稅收收入缺口的難題，掣肘中國財政政策實施空間；二零一八年發動的貿易戰，則通過多傳導渠道直接打壓中國經濟。

# 管理層討論與分析

## 業務回顧(續)

### 1. 美元加息集聚經濟風險，經濟危機窗口期來臨

19世紀60年代後，全球化進程加快，美元加息造成的強勢美元將促使資本回流美國，誘發外幣兌美元貶值，以美元為主要外債的國家或企業還債壓力劇增。同時外部經濟體被迫跟隨加息或刺破前期經濟發展中積累的資產價格泡沫、誘發經濟危機。

從歷次影響較大的經濟危機來看，經濟危機爆發之前，均經歷了美元持續一至兩年的加息週期。

### 2. 美債收益率高企，或加速經濟危機爆發

美元加息，美國國債收益率持續走高，目前達到二零一三年以來的最高水平，導致債券市場恐慌情緒，或引發全球債券市場拋售潮，從而危及股票市場，加快全球經濟風險爆發。從近期市場表現看，美國道瓊斯指數陡轉下跌，全球主要經濟體股市跟隨下跌。

### 3. 美國減稅倒逼稅改，政策調控空間受擠壓

美國減稅，變相削弱中國企業國際競爭力，倒逼中國陷入跟隨減稅則主動降低財政收入、不跟隨則被動壓縮財政收入的困境，掣肘未來財政政策的操作空間。從中美稅收結構對比來看，以個人所得稅為主的美國通過為企業降稅，以較小的稅收損失代價倒逼中國降低企業稅費，以小博大，中國將損失更多的財政收入。



### 業務回顧(續)

#### 3. 美國減稅倒逼稅改，政策調控空間受擠壓(續)

##### 中美貿易戰加速中國GDP增速下滑

中美貿易戰通過多項傳導路徑，導致中國投資、消費、出口的全面下滑，最終傳導到GDP增速加速下滑，而加速下滑的GDP增速將誘發國內以往發展積聚的矛盾與衝突集中顯現。

據測算，美國先後兩次對中國共計2,500億美元商品加征關稅將影響中國GDP0.5至0.6個百分點，GDP增速存跌破6%的風險。故受美國加息、減稅及貿易戰的組合打壓，加速了國內經濟下行，內地部分二三線城市的一手房地產市場出現銷售下滑，影響到本集團收入，導致收入較二零一八年相應期間大幅下跌。

國外銷售方面，柬埔寨國家中央銀行(NBC)的年度報告顯示，二零一八年柬埔寨的外國直接投資(FDI)總額高達30.83億美元，與去年同期的26.73億美元相比，增長了12%，佔柬埔寨GDP的12.7%。集團在柬埔寨代理、開發項目，已有項目進入執行階段，還有較多項目處於前期投入階段，預計明後年，項目規模化後，集團在柬埔寨項目將有盈利。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧(續)

因此，本集團的房地產諮詢及銷售代理服務收入大幅下跌約56.8%。而純房地產策劃諮詢業務收入方面則稍為增加4.2%；本集團本期間的未經審核收入約為人民幣6,782,000元，較上年度同期的未經審核收入約為人民幣14,904,000元，下跌約54.5%；除此之外，公司需要在大部份項目繼續作出推廣，故雖然在房地產市場下滑的情況下，本集團仍要履行合約及繼續推廣項目，故推廣成本與去年相若及人員成本因最低工資上漲的原因，總體服務成本於本回顧期間只下跌約25.6%，故此本期間從去年同期的毛利約人民幣3,327,000元減少至毛虧人民幣1,825,000元。回顧期間總體經營及行政開支上升約13.8%，主要由於本期間內的人員成本增加。因此，本公司擁有人應佔期內虧損由去年同期的虧損約人民幣3,665,000元增加至約人民幣6,120,000元。

於回顧期間內，本集團錄得之收益主要來自本集團在江蘇省的項目，其次是湖北省和柬埔寨的金邊市，分別佔本集團總收入約43.3%、32.8%和17.7%。相比之下，二零一八年度上半年本集團錄得之收益主要來自江蘇省的項目，其次是上海和湖北省，分別佔本集團總收益約49.3%、43.2%和6.5%。

### 綜合房地產諮詢及銷售代理業務

本集團主要為房地產市場提供綜合房地產諮詢及銷售代理服務，而大部分業務於中國經營。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團於中國和柬埔寨共執行8個綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目（截至二零一八年六月三十日止六個月：6個項目），本集團在中國和柬埔寨作為代理出售的相關房地產的樓面總面積約為38,000平方米（截至二零一八年六月三十日止六個月：106,000平方米）。

來自該等綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目的未經審核總收益約為人民幣6,192,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣14,338,000元），約佔回顧期間本集團未經審核總收益91.3%（截至二零一八年六月三十日止六個月：佔96.2%）。

於二零一九年六月三十日，本集團共承接10個綜合房地產諮詢及銷售代理服務項目（二零一八年六月三十日：9個項目），尚未出售的樓面總面積合共約505,000平方米（二零一八年六月三十日：約438,000平方米）。於二零一九年六月三十日，在該10個項目中，有3個項目的相關房地產尚未開始銷售。

### 純房地產策劃諮詢業務

於回顧期間，本集團仍努力尋求在中國純房地產策劃諮詢業務方面的持續發展。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團為兩個物業開發項目提供純房地產策劃諮詢服務並因而產生收益（截至二零一八年六月三十日止六個月：1個項目）總額約人民幣590,000元，佔本集團未經審核總收益約8.7%（截至二零一八年六月三十日止六個月：收益約人民幣566,000元或佔約3.8%）。

## 展望及前景

### 1. 供應：各線城市行情獨立，三四線新增供應速度放緩，總量下滑

預判下半年，我們認為，供應量仍將延續「穩字當頭」的特徵，不同等級城市相對獨立的市場行情，供應量已將出現較大分化。

本集團業務所在三四線城市供應量或將持續回落，分化加劇。由於當前大部分三四線城市房價到達階段性高位，購房者觀望情緒漸起，加之棚改貨幣化安置政策的收緊，整體三四線的購買力還是相對乏力的，項目去化率的下降將直接導致房企推盤積極性不高。不同城市間的分化還將持續加大，對於長、珠三角相對發達的環都市圈城市，諸如常州、溫州、南通等因土地成交熱度居高不下，城市成交量穩步回升，預期供應還將迎來一波放量；而對於經濟面不佳的中西部三四線城市而言，成交轉淡也會導致新增供應速度放緩，總量下滑。

### 展望及前景(續)

#### 2. 成交量：波動與分化並存，三四線延續下調

基於供應穩中微增的分析邏輯，預計二零一九年下半年三四線城市因前期需求透支嚴重，短期內成交量還將保持下行趨勢。

三四線城市市場將加劇分化，整體成交量將有所下滑，全年同比降幅預計在15%左右。一部分三四線城市由於房價已經翻番，購買力嚴重透支，加上貨幣化安置比重逐漸減少，成交量勢必會受影響，尤其是經濟基礎較差、產業發展落後的三四線城市成交有可能會大幅下滑；另一部分三四線城市或受核心城市外溢效應影響（佛山），或由於內生需求旺盛（常州、無錫），成交熱度依然慣性維繫在高位。總括來看，二零一九年三四線城市將呈現出「跌多漲少」格局，全年成交量將延續下行趨勢。

#### 3. 房價：中國三四線城市持續分化

上半年大部分三四線城市房價已到達階段性高位，居民購買力普遍疲軟，未來上漲動力略顯不足，預計房價整體有下行趨勢，且城市間分化情況將更為顯著。例如桐廬、中山、香河、鹽城這類成交回暖均價攀升尤為迅速的城市，隨著下半年供應放量，成交均價將有所回調；而如南通、常州、珠海、常熟、德清等長三角、粵港澳城市群三四線城市在政策利好下供求量均還有較大釋放空間，我們認為房價還有一定補漲的可能。

## 管理層討論與分析

### 展望及前景(續)

#### 4. 庫存：三四線庫存風險凸現

三四線城市整體庫存壓力不大，且大部分城市去化週期處在合理區間，隨著觀望情緒漸起購買力疲軟帶來未來新增供應的回落，預計下半年城市庫存仍將保持低位。其中像常熟、德清及其他上半年成交表現出眾的城市，市場熱度延續下庫存還有望回落，而惠州、佛山等存量相對較高的城市，得益於粵港澳大灣區利好條件，去化速度明顯加快，預計庫存壓力有望進一步減小。

管理層仍會繼續留意物業市場發展的新機會，從而增加本集團的可持續及穩定的收入增長；另一方面亦會繼續鼓勵員工積極向外找尋新專案及新開發商；除此外，集團仍會繼續通過加強預算管理和成本控制等，達致削減經營開支，亦會嚴格控制現金流，目標提升下半年的經營表現，為本集團及員工及謀求長遠發展，為本公司股東增取理想回報。

### 流動資金及財務資源

於二零一九年六月三十日，本集團的未經審核流動資產淨值約為人民幣42,400,000元（二零一八年十二月三十一日：約人民幣49,100,000元）、未經審核資產總值約為人民幣55,500,000元（二零一八年十二月三十一日：約人民幣71,200,000元）及未經審核股東基金約為人民幣47,300,000元（二零一八年十二月三十一日：約人民幣54,200,000元）。流動比率（按總流動資產除以總流動負債計算）由二零一八年十二月三十一日的3.89上升至二零一九年六月三十日的6.22。

於二零一九年六月三十日，本集團的未經審核銀行及現金結餘約為人民幣8,600,000元（二零一八年十二月三十一日：約人民幣25,000,000元）。

### 債務及資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團並無任何短期或長期借款（二零一八年十二月三十一日：無）。

於二零一九年六月三十日，本集團並無銀行借款或透支（二零一八年十二月三十一日：無）。

於二零一九年六月三十日，本集團資本負債比率（按總借款除以總權益計算）為0%（二零一八年十二月三十一日：0%）。

### 外匯風險

由於本集團的銷售額以人民幣及美元計值，而本集團的採購及開支則以人民幣、港元或美元計值，同時並無重大的外幣借款，故本集團並無重大的貨幣波動風險。本集團目前並無任何外匯對沖政策。然而，管理層持續監察本集團的外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

### 利率風險

於回顧期間，本集團並無持有任何承受利率風險的借款。

## 管理層討論與分析

### 主要投資

於二零一九年六月三十日，本集團並無重大投資。於本中期報告日期，本集團並無重大投資或資本資產的未來計劃。

### 或然負債

於二零一九年六月三十日，本集團並無重大或然負債（二零一八年十二月三十一日：無）。

### 資本承擔

於二零一九年六月三十日，本集團並無重大資本承擔（二零一八年十二月三十一日：無）。

### 員工及本集團之薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團共有133名員工（二零一八年十二月三十一日：116名員工）。

本集團薪酬政策乃根據本集團經營業績、僱員的個人表現、工作經驗、各自的職責、專長、資歷及能力，以及可資比較市場數據及國家政策制定，並由本集團管理層定期對其進行檢討。



## 董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）（香港法例第571章）第XV部）的股份、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分部已知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有的權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條規定記入本公司須存置的登記冊的權益及淡倉；或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）已知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	本公司/ 相聯法團名稱	身份	證券數目及類別 (附註1)	概約持股百分比
江陳鋒先生 (「江先生」)	本公司	受控制公司的權益 (附註2)	89,659,979股普通股(L)	36.42%
		實益擁有人及配偶 的權益(附註3)	1,637,390股普通股(L)	0.67%
		實益擁有人及配偶 的權益(附註4)	4,200,000股普通股(L)	1.66% (附註12)

## 披露權益

### 董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉(續)

董事姓名	本公司/ 相聯法團名稱	身份	證券數目及類別 (附註1)	概約持股百分比
林倩如女士 (「林女士」)	本公司	受控制公司的權益 (附註5)	43,722,460股普通股(L)	17.76%
		實益擁有人(附註6)	100,000股普通股(L)	0.04% (附註12)
韓林先生(「韓先生」)	本公司	實益擁有人	7,051,801股普通股(L)	2.86%
		實益擁有人(附註7)	1,500,000股普通股(L)	0.59% (附註12)
張秀華女士 (「張女士」)	本公司	配偶的權益(附註8)	89,659,979股普通股(L)	36.42%
		實益擁有人及配偶 的權益(附註9)	1,637,390股普通股(L)	0.67%
		實益擁有人及配偶 的權益(附註10)	4,200,000股普通股(L)	1.66% (附註12)
崔士威先生 (「崔先生」)	本公司	實益擁有人(附註11)	200,000股普通股(L)	0.08% (附註12)

### 董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉(續)

附註：

1. 字母「L」指董事於本公司股份(「股份」)或相關股份的好倉。
2. 該等股份以Active Star Investment Limited(「Active Star」)及永天集團有限公司(「永天」)名義登記，而Active Star及永天全部已發行股本由江先生擁有。江先生亦為Active Star及永天的董事。根據證券及期貨條例，江先生被視為於Active Star及永天擁有權益的全部股份中擁有權益。
3. 江先生於該1,637,390股股份的好倉包括彼及其妻子張女士分別實益擁有的894,347股股份及743,043股股份。根據證券及期貨條例，江先生被視為於張女士擁有權益的全部股份中擁有權益。
4. 江先生於該4,200,000股股份的好倉包括本公司於二零一七年一月十九日根據購股權計劃分別向其及其妻子授予的2,400,000份購股權及1,800,000份購股權。根據證券及期貨條例，江先生被視為於張女士擁有權益的全部股份中擁有權益。
5. 該等股份以Upwell Assets Corporation(「Upwell Assets」)名義登記，而Upwell Assets全部已發行股本則由林女士及其妹妹林書綺女士平均擁有。林女士亦為Upwell Assets的董事之一。根據證券及期貨條例，林女士被視為於Upwell Assets擁有權益的全部股份中擁有權益。
6. 林女士於該100,000股股份的好倉包括本公司於二零一七年一月十九日根據購股權計劃向其授予的100,000份購股權。
7. 韓先生於該1,500,000股股份的好倉包括本公司分別於二零零八年三月十二日及二零一七年一月十九日根據購股權計劃向其授出的1,500,000份購股權。

## 披露權益

### 董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉(續)

附註：(續)

8. 根據證券及期貨條例，張女士被視為於上文附註2所述由其丈夫江先生擁有權益的全部股份中擁有權益。
9. 張女士於該1,637,390股股份的好倉包括彼及其丈夫江先生分別實益擁有的743,043股股份及894,347股股份。根據證券及期貨條例，張女士被視為於江先生擁有權益的全部股份中擁有權益。
10. 張女士於該4,200,000股股份的好倉包括本公司於二零一七年一月十九日根據購股權計劃分別向其及其丈夫授予的1,800,000份購股權及2,400,000份購股權。根據證券及期貨條例，張女士被視為於江先生擁有權益的全部股份中擁有權益。
11. 崔先生於該200,000股股份的好倉指本公司於二零一七年一月十九日根據購股權計劃向其授予的200,000份購股權。
12. 該等百分比按於二零一九年六月三十日本公司已發行的253,083,390股股份計算，並假設當時根據購股權計劃授出的所有尚未行使購股權已於該日獲行使。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，董事或本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份或債權證中，並無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的條文(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉)已知會本公司及聯交所的權益或淡倉；或本公司遵照證券及期貨條例第352條的規定須存置的登記冊所記錄的權益或淡倉；或根據標準守則已知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 主要股東於本公司股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，有關人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司根據證券及期貨條例第336條的規定存置的登記冊所記錄的股份及本公司相關股份的權益或淡倉如下：

股東姓名／名稱	身份	證券數目及類別 (附註1)	概約持股百分比
Active Star	實益擁有人(附註2)	86,861,979股 普通股(L)	35.28%
Upwell Assets	實益擁有人(附註3)	43,722,460股 普通股(L)	17.76%
林書綺女士	受控制公司的權益(附註3)	43,722,460股 普通股(L)	17.76%
恒威代理人有限公司 (「恒威代理人」)	實益擁有人(附註4)	19,528,103股 普通股(L)	7.93%
恒威投資有限公司	受控制公司的權益(附註4)	19,528,103股 普通股(L)	7.93%
何厚鏘先生	受控制公司的權益(附註4)	19,528,103股 普通股(L)	7.93%

## 披露權益

### 主要股東於本公司股份、相關股份及債權證的權益及淡倉(續)

股東姓名／名稱	身份	證券數目及類別 (附註1)	概約持股百分比
馬美域女士	配偶的權益(附註5)	19,528,103股 普通股(L)	7.93%
何厚浹先生	受控制公司的權益(附註4)	19,528,103股 普通股(L)	7.93%
楊欣女士	配偶的權益(附註6)	19,528,103股 普通股(L)	7.93%

附註：

1. 「L」字母指股東於本公司股份或相關股份的好倉。
2. 該等股份以Active Star的名義登記，其全部已發行股本由江先生擁有。根據證券及期貨條例，江先生被視為於Active Star擁有權益的全部股份中擁有權益。
3. 該等股份以Upwell Assets的名義登記，其全部已發行股本由林書綺女士及非執行董事林女士平均擁有。根據證券及期貨條例，林書綺女士被視為於Upwell Assets擁有權益的全部股份中擁有權益。
4. 該等股份以恒威代理人的名義登記，恒威代理人由恒威投資有限公司控制，而恒威投資有限公司由何厚鏘先生及其胞弟何厚浹先生控制。根據證券及期貨條例，何厚鏘先生、何厚浹先生及恒威投資有限公司被視為於恒威代理人擁有權益的全部股份中擁有權益。
5. 根據證券及期貨條例，馬美域女士被視為於其配偶何厚鏘先生擁有權益的全部股份中擁有權益。
6. 根據證券及期貨條例，楊欣女士被視為於其配偶何厚浹先生擁有權益的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，概無人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份擁有記錄於本公司遵照證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊的權益或淡倉。

### 購股權計劃

根據全體股東於二零一六年六月十七日通過的決議案，本公司採納一項首次公開發售後購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃的目的為讓本集團可向經挑選的參與者授出購股權，作為彼等對本集團貢獻的獎勵或回報。購股權計劃自二零一六年六月十七日起有效期為十年。

購股權計劃的合資格參與者包括（其中包括）本集團董事（包括獨立非執行董事）、本集團其他僱員、本集團商品或服務供應商、本集團客戶、向本集團提供研發或其他技術支援的人士、本集團股東及本集團的顧問或諮詢人。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司根據購股權計劃已授出而尚未行使的購股權的變動詳情如下：

# 披露權益

## 購股權計劃(續)

參與者類別	購股權所涉股數				於二零一九年 六月三十日 尚未行使	授出日期	行使期	每股行使價 港元	股份於緊接授 出日期前之交 易日的收市價 港元
	於二零一九年 一月一日 尚未行使	期內已授出	期內已行使	期內已註銷 或失效					
<b>董事：</b>									
江陳鋒	1,200,000	—	—	—	1,200,000	19/1/2017	19/01/2018至 18/01/2027	1.130	1.08
	1,200,000	—	—	—	1,200,000	19/1/2017	19/01/2019至 18/01/2027	1.130	1.08
	2,400,000	—	—	—	2,400,000				
張秀華	900,000	—	—	—	900,000	19/1/2017	19/01/2018至 18/01/2027	1.130	1.08
	900,000	—	—	—	900,000	19/1/2017	19/01/2019至 18/01/2027	1.130	1.08
	1,800,000	—	—	—	1,800,000				
韓林	750,000	—	—	—	750,000	19/1/2017	19/01/2018至 18/01/2027	1.130	1.08
	750,000	—	—	—	750,000	19/1/2017	19/01/2019至 18/01/2027	1.130	1.08
	1,500,000	—	—	—	1,500,000				
林倩如	100,000	—	—	—	100,000	19/1/2017	19/01/2019至 18/01/2027	1.130	1.08
	100,000	—	—	—	100,000				
鄭志鵬 (於二零一九年 六月二十一日 辭任)	100,000	—	—	(100,000)	—	19/1/2017	19/01/2018至 18/01/2027	1.130	1.08
	100,000	—	—	(100,000)	—	19/1/2017	19/01/2019至 18/01/2027	1.130	1.08
	200,000	—	—	(200,000)	—				



## 購股權計劃(續)

參與者類別	購股權所涉股數				於二零一九年 六月三十日 尚未行使	授出日期	行使期	每股行使價 港元	股份於緊接授 出日期前之交 易日的收市價 港元
	於二零一九年 一月一日 尚未行使	期內已授出	期內已行使	期內已註銷 或失效					
崔士威	100,000	—	—	—	100,000	19/1/2017	19/01/2018至 18/01/2027	1.130	1.08
	100,000	—	—	—	100,000	19/1/2017	19/01/2019至 18/01/2027	1.130	1.08
	200,000	—	—	—	200,000				
僱員：									
合計	50,000	—	—	—	50,000	19/1/2017	19/01/2018至 18/01/2027	1.130	1.08
	850,000	—	—	—	850,000	19/1/2017	19/01/2019至 18/01/2027	1.130	1.08
	900,000	—	—	—	900,000				
總計	7,100,000	—	—	(200,000)	6,900,000				

因行使本集團購股權計劃已授出及尚未行使的所有尚未行使購股權可予發行的股份數目上限，合共不得超過不時已發行股份的30%（於本中期報告日期即73,855,017股股份）（「最高上限」）。倘會超出最高上限，則不得根據購股權計劃進一步授出購股權。

於本中期報告日期，根據購股權計劃所授出購股權可認購6,900,000股股份，佔本公司已發行股本約2.80%，該等購股權仍然未獲行使。

## 其他資料

### 購買、出售及贖回本公司的上市證券

本公司及其附屬公司於截至二零一九年六月三十日止六個月內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 本公司供股所得款項用途

於二零一五年九月一日，本公司建議按於記錄日期每持有五股本公司現有股份可獲發一(1)股供股股份之基準進行供股(「供股」)，透過以每股供股股份0.85港元之認購價向合資格股東發行不少於40,596,000股供股股份但不多於41,196,000股供股股份，集資不少於約34,500,000港元但不多於約35,100,000港元(扣除開支前)。

供股於二零一五年十一月完成。供股所得實際款項淨額約為33,300,000港元。本集團擬將供股所得款項淨額用作如下用途：(1)約31%用於綜合房地產諮詢及銷售代理業務；(2)約46%用於可能於中國建立一個公寓租賃平台；(3)約23%用作一般營運資金及／或於出現合適機會時為未來投資機會撥資。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一五年九月一日及二零一五年十一月十六日的公告，以及本公司日期為二零一五年十月二十六日的供股章程(「供股章程」)。

於二零一七年十二月三十一日，指定用於綜合房地產諮詢及銷售代理業務以及指定用於作一般營運資金的所有供股所得款項淨額已悉數動用。於二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，指定用於可能於中國建立一個公寓租賃平台的總供股所得款項淨額中分別約32.9%及30.7%(分別相當於約10,900,000港元及10,200,000港元)仍尚未動用。如於供股章程所披露者，總所得款項淨額的46%指定用於可能建立一個公寓租賃平台，當中約17%、26%及3%(分別相當於約5,700,000港元、8,600,000港元及1,000,000港元)分別用於支付(1)公寓的租賃及物業管理費用；(2)傢俱及裝置採購成本；及(3)其他雜項成本。

下表載列於截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年六月三十日止六個月內供股所得款項淨額用途的具體明細及說明：

已籌集所得款項淨額	如先前於供股章程披露的所得款項淨額擬定用途	於截至二零一八年十二月三十一日止		於二零一九年六月三十日的	
		於二零一八年十二月三十一日年度內的所得款項淨額實際用途	於二零一八年十二月三十一日於二零一八年十二月三十一日年度內的所得款項淨額擬定用途及預計時間表	於回顧期間的所得款項淨額實際用途	於二零一九年六月三十日的餘下所得款項淨額擬定用途及預期時間表
15,324,900港元(約佔所得款項淨額的46%)用於可能於中國建立的一個公寓租賃平台	<p>(a) 約5,700,000港元(佔總所得款項淨額的17%)用於公寓的租賃及物業管理費用<sup>(附註1)</sup>；</p> <p>(b) 約8,600,000港元(佔總所得款項淨額的26%)用於傢俱及裝置採購成本<sup>(附註2)</sup>；及</p> <p>(c) 約1,000,000港元(佔總所得款項淨額的3%)用於其他雜項成本<sup>(附註3)</sup>。</p>	<p>約1,200,000港元(佔總所得款項淨額的3.7%)用於公寓的租賃及物業管理費用。</p>	<p>(a) 約2,300,000港元擬於二零二一年末前用於公寓的租賃及物業管理費用；及</p> <p>(b) 約3,500,000港元(佔總所得款項淨額的10%)擬於二零二一年末前用於在中國寧波及江蘇的兩項住宅物業及分租項目的傢俱及裝置採購成本；及未動用所得款項淨額的餘下結餘約為5,100,000港元(佔總所得款項淨額的16%)預計將於二零二五年前或前後<sup>(附註4)</sup>悉數動用。</p>	<p>700,000港元(佔總所得款項淨額的2%)用於公寓的租賃及物業管理費用。</p>	<p>(a) 約1,600,000港元擬於二零二一年末前用於公寓的租賃及物業管理費用；及</p> <p>(b) 約3,500,000港元(佔總所得款項淨額的10%)擬於二零二一年末前用於在中國寧波及江蘇的兩項住宅物業及分租項目的傢俱及裝置採購成本；及未動用所得款項淨額的餘下結餘為5,100,000港元(佔總所得款項淨額的16%)預計將於二零二五年前或前後<sup>(附註4)</sup>悉數動用。</p>

## 其他資料

附註：

1. 於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度，約2.2百萬港元（佔總所得款項淨額6.6%）用於支付公寓的租賃及物業管理費用。
2. 於二零一九年六月三十日，擬用於支付為建立一個公寓租賃平台的傢俱及裝置採購成本的全部款項仍尚未動用。
3. 於二零一六年十二月三十一日，擬用於支付為可能建立一個公寓租賃平台的其他雜項成本的全部款項已悉數動用。
4. 動用供股所得款項淨額的餘下結餘預計時間表乃基於本公司董事的所深知、全悉及確信而作出。該預計時間表受市場環境及政策變動，以及於市場出現於中國建立一個公寓租賃平台的合適機會所限。

於二零一九年六月三十日，指定用於支付為建立一個公寓租賃平台的傢俱及裝置採購成本的全部款項仍尚未動用；及擬用於支付公寓的租賃及物業管理費用的供股所得款項淨額約10.3%（相當於約1,600,000港元）仍尚未動用。延遲動用所得款項主要由於自二零一六年起的市場環境不穩，及中國政府亦開始對中國部分城市的住宅物業分租實施規管。鑑於市場環境不穩及關於有關規管將會否及如何延伸至中國其他城市的不明朗因素，本集團自此謹慎推動建立該公寓租賃平台，並尚未簽訂任何住宅物業分租項目。董事會現時無意變更尚未動用的供股所得款項淨額用途。相反，本公司正留意市場環境，並等待合適時機以實行建立公寓租賃平台的計劃。本集團正就向兩項潛在住宅物業提

供住宅分租服務與江蘇省南通及浙江省寧波等城市的物業開發商進行協商。受市場環境及政策變動，以及於市場出現於中國建立一個公寓租賃平台的合適機會所限，尚未動用的供股所得款項淨額預計將於二零二五年前悉數動用。董事會將不時對本集團的業務發展計劃作出策略性回顧。倘董事會認為為捉緊其他市場機遇以使其收入流多元化，而須向本集團的業務計劃作出修訂，令於先前披露的尚未動用供股所得款項淨額任何部份的擬定用途有所變動，本公司將發出載列有關詳情的公告，以及時告知其股東及潛在投資者。

### 公眾持股量

根據本公司現有公開資料及就董事所知，於本報告付印前的最後實際可行日期，本公司維持上市規則規定的足夠公眾持股量。

## 其他資料

### 企業管治

本公司定期審閱其企業管治常規，確保持續遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）。除下文所披露偏離企業管治守則的守則條文第A.2.1條外，董事認為本公司於截至二零一九年六月三十日止六個月已遵守企業管治守則所載的守則條文。

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於回顧期間，本公司並無區分主席與行政總裁，由江陳鋒先生同時擔任該兩個職位。董事會相信，由一人兼任主席與行政總裁的角色可確保本集團貫徹一致的領導，令本集團整體的策略部署更有效益及效率。董事會認為，現時的安排不會損害權力與權限之間的平衡，而該結構將令本公司有能力快捷及有效率地作出並推行決策。

根據企業管治守則的守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及非執行董事應出席本公司股東大會。本公司獨立非執行董事林俊才先生因彼的其他業務事宜缺席本公司於二零一九年六月二十一日舉行的股東週年大會。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則，其條款不遜於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所載的規定準則。經向全體董事作出特定查詢，全體董事均確認彼等於截至二零一九年六月三十日止六個月內已遵從標準守則所載的規定準則及本公司的行為守則。於二零一九年六月三十日由個別董事於本公司證券持有或視為持有的權益載於本報告第32至35頁。

## 審核委員會的審閱

根據企業管治守則及上市規則第3.21條的規定，本公司已成立審核委員會（「審核委員會」）並已制訂書面職權範圍。審核委員會由所有三名現任獨立非執行董事組成，即鄒耀明先生、崔士威先生及林俊才先生。鄒耀明先生為審核委員會主席。

審核委員會已審閱本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表，其中包括會計、內部監控及財務報告事項等。審核委員會於審閱時，依據由本公司外聘核數師天健國際會計師事務所有限公司根據香港會計師公會所頒佈的《香港相關服務準則》第4400號「接受委聘進行有關財務資料的商定程序」所規定若干協定程序而進行的審閱。有關前述協定程序的發現已於審核委員會審閱截至二零一九年六月三十日止六個月的中期業績及中期報告時加以考慮。

截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表已於二零一九年八月二十六日獲董事會批准。

承董事會命  
富陽（中國）控股有限公司  
主席  
江陳鋒

香港，二零一九年八月二十六日